

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Örnköldsvikshus nr 6
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-09-04. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24.

Föreningen har sitt säte i Örnköldsvik kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 677 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 561 tkr. Resultatet före avskrivningar uppgår till 1 238 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året stärkts från 76% till 104%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Oket 6 i Örnköldsviks kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 150 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Vintergatan 5,7,9,11 och 13 A-C i Örnköldsvik.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde 71 726 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 59 400 000 kr

Lägenhetsfördelning

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal lgh	P-platser
60	30	46	14	150	131

Total bostadsarea 8 887 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 291 tkr och planerat underhåll för 249 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 33 920 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 130 tkr (127 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 tkr (67 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärme	1981
Fasadrenovering. Balkonginglasning. Fönsterbyte	1993
Dörrbyte	2001
Badrumsrenovering/stambyte	2002
Byte av lås lägenhetsdörrar	2008
Ombyggnation takfötter	2011-2016
Värmeprojekt. Ventilationsprojekt	2015
Takfötter & skorsten. Åtgärder balkonginglasning.	2016
Asfaltering vid entréer och garage	2016/2017
Spolning stammar samt projekt individuell mätning	2016/2017
Tvättstugeutrustning	2016/2017
Ombyggnation förråd Vintergatan	2016/2017
Ny fasadbeklädnad. Byte dagvattenledning	2017/2018

Årets utförda underhåll

Belopp
Färdigställande av ny fasadbeklädnad
248 883 kr

Föreningen har under verksamhetsåret 2018/2019 installerat postboxar för 109 416 kr.

Projektet som är värdehöjande för fastigheten har aktiverats till 100%, kostnaden är lagd på avskrivning under 10 år.

Planerat underhåll

År
Passagesystem
2019/2020
Åtgärder i utemiljön
2019/2020

PM

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Ögren	Ordförande	2020
Kjell-Åke Westman	Vice ordförande	2021
Kurt Bergström	Ledamot	2020
Andreas Grundberg	Sekreterare	2021
Thomas Nyström	Ledamot	2020
Tommy Forsgren	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-Maj Sjödin	Suppleant 2020
Ulla Åsbrink	Suppleant 2020
Anne-Marie Niemi	Suppleant 2020
Hans Johansson	Suppleant Riksbyggen Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Revisor 2020

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Gidlund 2020
Bo Sjöberg 2020

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för räkenskapsåret uppgick i genomsnitt till 606 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

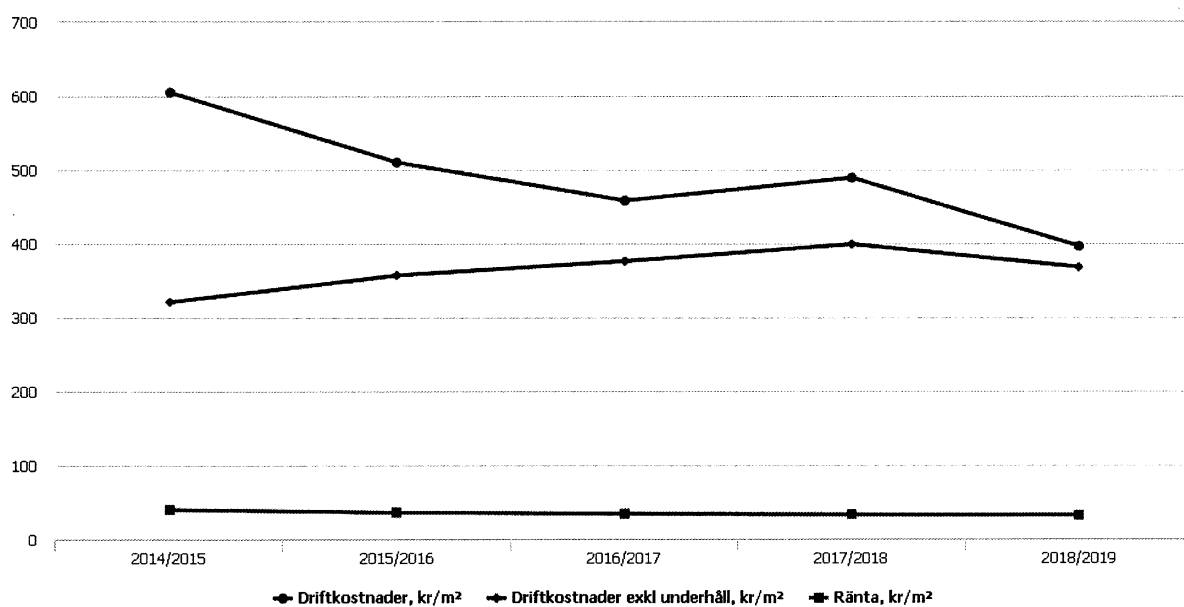
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierad enligt ISO 14001. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Rm

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 943	5 906	6 003	6 002	5 971
Resultat efter finansiella poster	677	-30	298	-197	-1 279
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	68	68	68	68	68
Balansomslutning	16 051	16 854	16 590	16 560	16 925
Soliditet %	25	20	20	18	19
Likviditet %	104	76	147	129	150
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	606	616	642	643	640
Driftkostnader, kr/m ²	396	489	458	510	605
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	368	399	376	357	321
Ränta, kr/m ²	32	33	34	36	40
Underhållsfond, kr/m ²	283	244	219	170	183
Lån, kr/m ²	1 220	1 268	1 312	1 363	1 411



M

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	582 714	2 167 271	604 450	-30 219
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-30 219	30 219
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-248 883	248 883	
Årets resultat				676 796
Vid årets slut	582 714	2 518 388	223 114	676 796

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	574 231
Årets resultat	676 796
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	248 883
Summa	899 910

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-499 910
Att balansera i ny räkning	400 000

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Rm

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 943 109	5 905 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 696	358 231
Summa rörelseintäkter		6 304 805	6 264 092
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 518 027	-4 349 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 127 751	-1 006 954
Personalkostnader	Not 6	-164 169	-151 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-560 757	-520 551
Summa rörelsekostnader		-5 370 703	-6 028 230
Rörelseresultat		934 102	235 862
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 600	21 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 079	5 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-280 985	-292 796
Summa finansiella poster		-257 306	-266 081
Resultat efter finansiella poster		676 796	-30 219
Årets resultat		676 796	-30 219

Rm

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 177 560	14 628 901
Summa materiella anläggningstillgångar		14 177 560	14 628 901
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	107
Andra långfristiga fordringar	Not 12	225 000	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	225 107
Summa anläggningstillgångar		14 402 560	14 854 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-58	135
Övriga fordringar	Not 13	18 367	7 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 019	133 130
Summa kortfristiga fordringar		162 328	140 491
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 486 434	1 859 995
Summa kassa och bank		1 486 434	1 859 995
Summa omsättningstillgångar		1 648 762	2 000 486
Summa tillgångar		16 051 322	16 854 494



Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	582 714	582 714
Fond för yttre underhåll	2 518 388	2 167 271
Summa bundet eget kapital	3 101 102	2 749 985
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	223 114	604 450
Årets resultat	676 796	-30 219
Summa fritt eget kapital	899 910	574 231
Summa eget kapital	4 001 012	3 324 216
SKULDER		
Avsättningar	Not 15	
Övriga avsättningar	52 144	52 144
Summa avsättningar	52 144	52 144
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	
	10 418 740	10 842 420
Summa långfristiga skulder	10 418 740	10 842 420
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	
	423 680	423 680
Leverantörsskulder	86 657	85 253
Skatteskulder	28 125	14 799
Övriga skulder	Not 17	
	262 636	270 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	778 327	1 841 040
Summa kortfristiga skulder	1 579 425	2 635 714
Summa eget kapital och skulder	16 051 322	16 854 494

PM

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter och markanläggning	Linjär	10-50

Ru

Mark är inte föremål för avskrivningar. Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 381 488	5 477 228
Hyror, bostäder	706	2 520
Hyror, lokaler	45 692	44 803
Hyror, p-platser	289 533	289 706
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-330	-1 320
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 008	-35 144
Elavgifter	262 028	128 068
Summa nettoomsättning	5 943 109	5 905 861

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	198 000	198 000
Övriga ersättningar	24 644	35 815
Fakturerade kostnader	1 620	1 622
Övriga rörelseintäkter	137 432	122 794
Summa övriga rörelseintäkter	361 696	358 231

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-248 883	-804 450
Reparationer	-290 515	-552 136
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-207 810	-178 200
Försäkringspremier	-89 216	-76 068
Kabel- och digital-TV	-326 937	-322 577
Återbäring från Riksbyggen	34 200	25 000
Obligatoriska besiktningar	-3 950	0
Bevakningskostnader	-14 625	-12 864
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 055	0
Snö- och halkbekämpning	-9 831	-4 290
Förbrukningsinventarier	-31 448	-22 852
Vatten	-538 186	-562 148
Fastighetsel	-541 685	-579 904
Uppvärmning	-1 072 022	-1 085 766
Sophantering och återvinning	-172 063	-173 349
Summa driftkostnader	-3 518 027	-4 349 602

RM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Studieverksamhet	-5 000	0
Förvaltningsarvode administration	-947 400	-923 293
IT-kostnader	877	-9 336
Övriga riskkostnader	-1 520	0
Arvode, yrkesrevisor	-20 000	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-72 260	-7 557
Kreditupplysningar	-12 938	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 542	-23 011
Telefon och porto	-1 225	-3 861
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-102	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 590	-9 060
Köpta tjänster	0	-664
Bankkostnader	-2 090	-2 865
Övriga externa kostnader	-28 961	-7 782
Summa övriga externa kostnader	-1 127 751	-1 006 954

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-13 300	-5 936
Styrelsearvoden	-67 625	-69 750
Sammanträdesarvoden	-52 375	-43 875
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 250
Övriga kostnadsersättningar	-467	0
Pensionskostnader	-74	0
Sociala kostnader	-28 328	-27 311
Summa personalkostnader	-164 169	-151 122

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning byggnader	-107 983	-107 983
Avskrivningar tillkommande utgifter	-452 774	-412 568
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-560 757	-520 551

RM

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 600	21 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	21 600	21 600
<i>Ränta på andelar i Riksbyggens Intresseförening.</i>		

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 010	4 992
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	123
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 079	5 115

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-280 904	-292 406
Övriga räntekostnader	-81	-390
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-280 985	-292 796

Mu

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	7 198 882	7 198 882
Mark	262 000	262 000
Tillkommande utgifter	20 695 733	19 095 733
Markanläggning	426 500	426 500
	28 583 115	26 983 115
Årets anskaffningar		
Ny fasadbeklädnad	0	1 600 000
Postboxar	109 416	0
	109 416	1 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 692 531	28 583 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 577 742	-4 469 759
Tillkommande utgifter	-8 949 972	-8 537 404
Markanläggningar	-426 500	-426 500
	-13 954 214	- 13 433 663
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-107 983	-107 983
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-452 774	-412 568
	- 560 757	- 520 551
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 514 971	- 13 954 214
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 177 560	14 628 901
Varav		
Byggnader	2 513 157	2 621 140
Mark	262 000	262 000
Tillkommande utgifter	11 402 403	11 745 761
Taxeringsvärden		
Bostäder	71 600 000	59 400 000
Lokaler	126 000	0
Totalt taxeringsvärde	71 726 000	59 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 077 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 649 000</i>	<i>15 400 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	225 000	225 000
Summa andra långfristiga fordringar	225 000	225 000

450 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening.

Rm

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	18 367	7 226
Summa övriga fordringar	18 367	7 226

Not 14 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	6 110	7 542
Bankmedel	455 591	1 346 574
Transaktionskonto	1 024 733	505 879
Summa kassa och bank	1 486 434	1 859 995

Not 15 Avsättningar

	2019-08-31	2018-08-31
Fritidsmedel	52 144	52 144
Summa avsättningar	52 144	52 144

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	10 842 420	11 266 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-423 680	-423 680
Långfristig skuld vid årets slut	10 418 740	10 842 420

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,83%	2019-11-25	5 133 600,00	0,00	110 400,00	5 023 200,00
SWEDBANK	3,70%	2022-03-25	3 155 900,00	0,00	132 880,00	3 023 020,00
SWEDBANK	2,53%	2024-10-25	2 976 600,00	0,00	180 400,00	2 796 200,00
Summa			11 266 100,00	0,00	423 680,00	10 842 420,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 423 680 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	248 959	255 631
Mottagna depositioner	2 400	2 400
Avräkning hyror och avgifter	5 760	4 500
Clearing	5 517	8 411
Summa övriga skulder	262 636	270 942

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	22 491 000	22 491 000



Styrelsens underskrifter

Björnsjöbo 2020-01-27
Ort och datum

Göran Ögren
Göran Ögren

Kjell-Ake Westman
Kjell-Ake Westman

Kurt Bergström
Kurt Bergström

Andreas Grundberg
Andreas Grundberg

Thomas Nyström
Thomas Nyström

Tommy Forsgren
Tommy Forsgren

Min revisionsberättelse har lämnats *den 28 januari 2020*

KPMG AB

Frida Kolbäck
Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Ö-vikshus nr 6, org. nr 789600-1372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Ö-vikshus nr 6 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Ö-vikshus nr 6 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningssåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den 28 januari 2020

KPMG AB



Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor