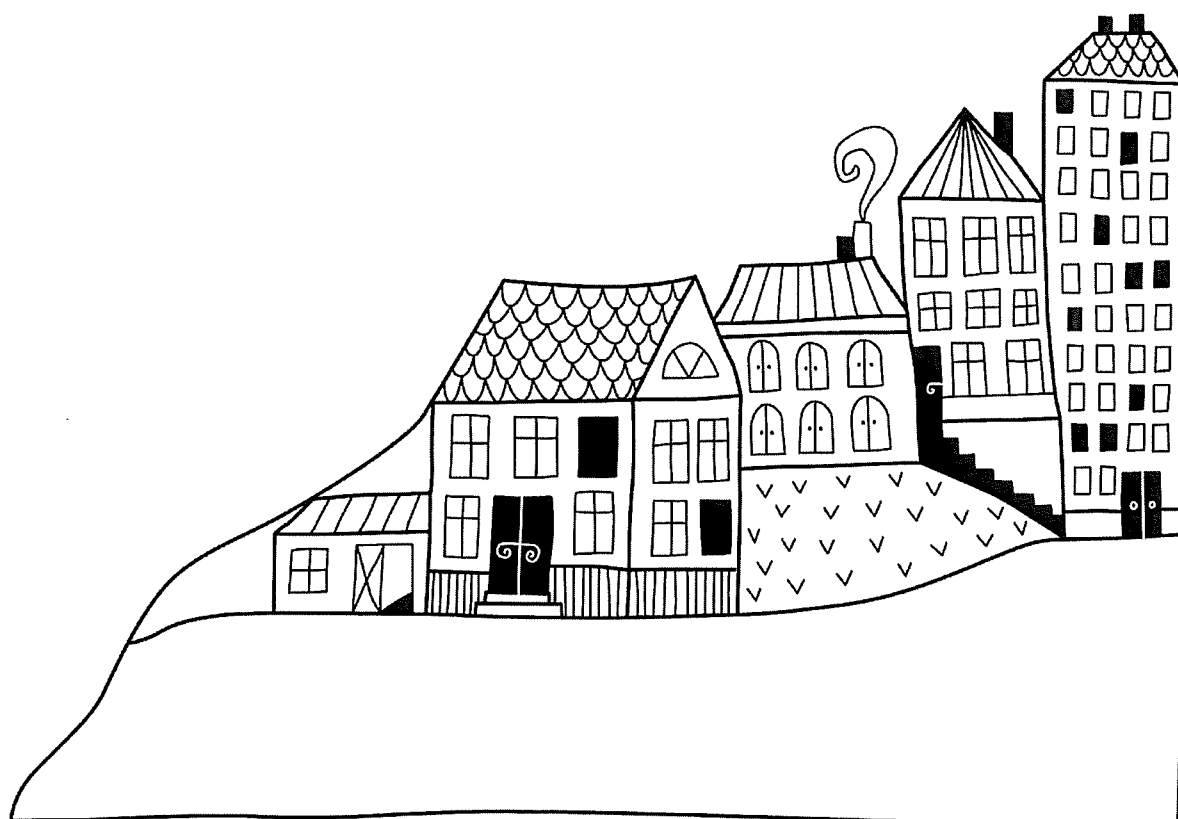

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Axhöjden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 1992-03-27. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-28.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 1 559 tkr. I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändring (resultat exkl årets underhållskostnader men inkl årets avsättning), vilket blir ett överskott med 1 194 tkr. Överskottet beror i huvudsak på minskade kostnader för räntor, el, värme och vatten mot budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 314% till 338%.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 103 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Havren 3 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 73 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1970 och ombyggd 1994. Fastighetens adress är Axvägen 3 A-B i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	13	
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	21	
3 rum och kök	14	
4 rum och kök	10	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	38	
Antal p-platser	12	
Bostäder bostadsrätt		4 577 m ²
Total bostadsarea		4 577 m ²
Lokaler hyresrätt		700 m ²
Total lokalarea		700 m ²
Årets taxeringsvärde		32 043 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		31 789 000 kr

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 348 tkr. Inget planerat underhåll har utförts.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 365 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ledbelysning i allmänna utrymmen	2018	
Låssystem	2017	
Hissbyte Axvägen 3 B	2016	
Byte entrépartier	2015	
Hissbyte, Axvägen 3 A	2013	
Byte styr-och reglerutrustning	2012	
Ventilation-styrteknik	2011	
Ombyggnad undercentral	2001	



Kostnader för reparationer har i huvudsak bestått av avloppstopp, åtgärder brunnslock, ventilationsåtgärder, reparation av hissar och portar samt vattenskada.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Eventuellt byte tvättmaskiner	2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Nilsson	Ordförande	2020
Maria Moreno Jonsson	Sekreterare	2020
Drazena Sego	Vice ordförande	2021
Tore Molberg	Ledamot kommunen	Utses
Simon Nordin	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingmarie Fredin Risberg	Suppleant	2020
Mats Lindblad	Suppleant kommunen	Utses
Ann-Charlotte Viberg	Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carin Dahlberg	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har för avsikt att överföra lån vid omsättning från SBAB till Swedbank. I samband med detta har utredning påbörjats beträffande pantförhållande vad gäller föreningens lån. Föreningen har kommunal borgen som har varit föremål för utredning under 2019. Föreningen har accepterat Sundsvalls kommuns förslag att göra en extra amortering av föreningens lån i samband med att lånen övergår till Swedbank och en amorteringstakt på 2%. Sundsvalls kommuns yttrande angående den kommunala borgen ligger f n hos Swedbanks jurister för utredning.

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01, då den höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 972 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

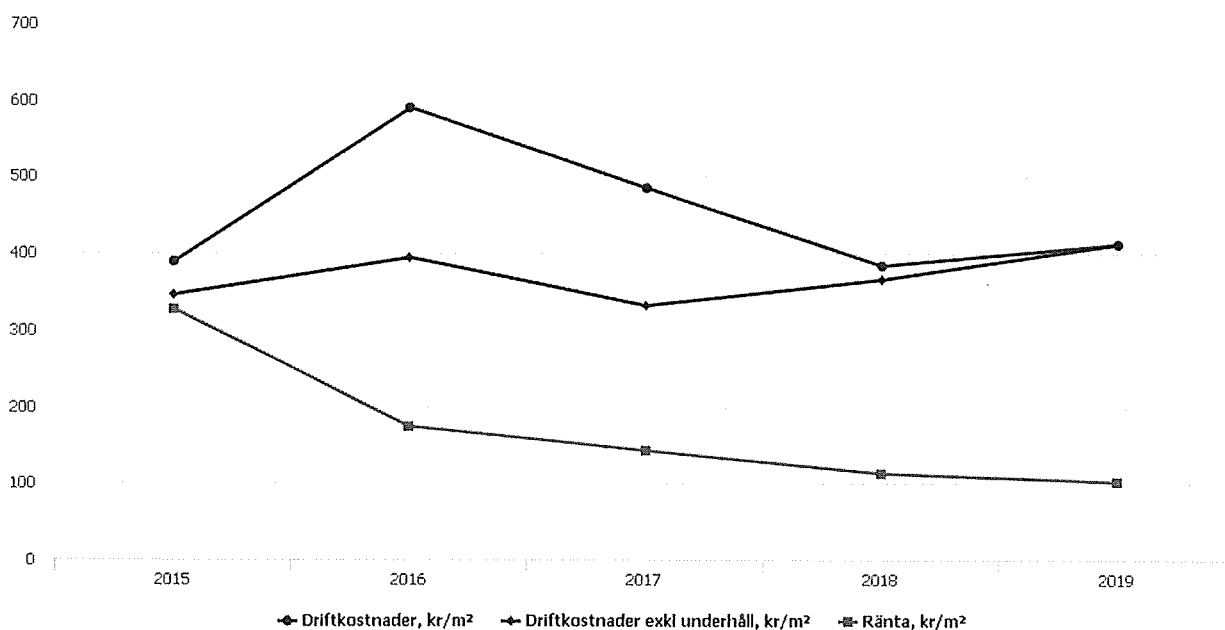
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Av föreningens 73 lägenheter har Sundsvalls kommun ett lägenhetsinnehav på 28 lägenheter.



Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Föreningen har infört källsortering.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 459	5 337	5 356	5 360	5 364
Resultat efter finansiella poster	1 559	1 658	1 013	452	493
Balansomslutning	53 420	52 181	51 091	50 898	50 446
Soliditet %	24	22	19	17	16
Likviditet %	338	314	278	231	276
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	972	954	954	954	954
Driftkostnader, kr/m ²	412	384	485	590	389
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	412	366	332	394	346
Ränta, kr/m ²	102	113	143	174	327
Underhållsfond, kr/m ²	784	715	669	538	592
Lån, kr/m ²	7 247	7 370	7 488	7 604	7 713



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten mark

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 999 992	3 770 816	1 854 491	1 657 909
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 657 909	-1 657 909
Reservering underhållsfond		365 000	-365 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 558 523
Vid årets slut	3 999 992	4 135 816	3 147 400	1 558 523

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 512 401
Årets resultat	1 558 523
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-365 000
Summa	4 705 924

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 705 924**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 459 433	5 336 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 436	138 139
Summa rörelseintäkter		5 622 869	5 475 117
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 175 193	-2 024 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-790 572	-623 199
Personalkostnader	Not 6	-50 543	-50 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-544 190	-555 926
Summa rörelsekostnader		-3 560 498	-3 254 649
Rörelseresultat		2 062 371	2 220 468
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 512	10 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 184	21 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 544	-594 296
Summa finansiella poster		-503 848	-562 558
Resultat efter finansiella poster		1 558 523	1 657 909
Årets resultat		1 558 523	1 657 909



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 189 242	43 733 432
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 189 242	43 733 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	109 500	109 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 500	109 500
Summa anläggningstillgångar		43 298 742	43 842 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 812	28 529
Övriga fordringar		98 159	80 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 851	129 131
Summa kortfristiga fordringar		361 822	237 855
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 759 482	8 100 017
Summa kassa och bank		9 759 482	8 100 017
Summa omsättningstillgångar		10 121 304	8 337 872
Summa tillgångar		53 420 046	52 180 804



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 999 992	3 999 992
Fond för yttre underhåll		4 135 816	3 770 816
Summa bundet eget kapital		8 135 808	7 770 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 147 401	1 854 491
Årets resultat		1 558 523	1 657 909
Summa fritt eget kapital		4 705 924	3 512 401
Summa eget kapital		12 841 731	11 283 209
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 586 604	38 241 504
Summa långfristiga skulder		37 586 604	38 241 504
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	654 897	651 519
Leverantörsskulder		272 072	182 605
Skatteskulder		6 373	4 428
Övriga skulder		972 449	952 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 085 919	865 241
Summa kortfristiga skulder		2 991 710	2 656 091
Summa eget kapital och skulder		53 420 046	52 180 804



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	100
Standardförbättringar	Linjär	15-30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 448 597	4 367 040
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-79 506	-79 505
Hyror, lokaler	669 087	656 533
Hyror, garage	178 500	154 650
Hyror, p-platser	16 200	16 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 600	-12 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 750	-6 200
Elavgifter	238 905	241 210
Summa nettoomsättning	5 459 433	5 336 978

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	7 239	8 199
Fakturerade kostnader	4 740	4 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	2
Övriga rörelseintäkter	135 764	125 438
Försäkringsersättningar	15 700	0
Summa övriga rörelseintäkter	163 436	138 139



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-95 599
Reparationer	-347 779	-264 559
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 915	-117 970
Försäkringspremier	-65 679	-54 842
Kabel- och digital-TV	-89 197	-84 594
Återbäring från Riksbyggen	13 300	8 625
Obligatoriska besiktningar	-80 733	-7 974
Bevakningskostnader	-1 580	-583
Övriga utgifter, köpta tjänster	-178 061	-136 603
Snö- och halkbekämpning	-42 329	-44 141
Förbrukningsinventarier	-5 440	-3 111
Vatten	-277 070	-272 964
Fastighetsel	-364 523	-348 247
Uppvärmning	-530 021	-545 993
Sophantering och återvinning	-73 737	-55 630
Förvaltningsarvode drift	-12 431	-679
Summa driftkostnader	-2 175 193	-2 024 863

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-1 670	0
Studieverksamhet	0	-1 458
Förvaltningsarvode administration	-423 629	-413 731
Lokalkostnader	-248 461	-131 832
IT-kostnader	-5 589	-5 590
Arvode, yrkesrevisor	-13 605	-13 362
Kreditupplysningar	-49 821	-8 859
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 047	-3 862
Telefon och porto	-19 931	-19 061
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 570	-6 570
Bankkostnader	-2 425	-2 470
Övriga externa kostnader	-12 775	-16 405
Summa övriga externa kostnader	-790 572	-623 199

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-19 500	-18 000
Sammanträdesarvoden	-17 500	-21 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-700	-490
Övriga kostnadsersättningar	-1 250	0
Sociala kostnader	-11 593	-10 671
Summa personalkostnader	-50 543	-50 661



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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-479 070	-479 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-65 120	-65 121
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-11 805
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-544 190	-555 926

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Andelsutdelning andelar Intresseföreningen i Västernorrland	10 512	10 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 512	10 512

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 969	20 212
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 215	1 014
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 184	21 226



Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 907 000	47 907 000
Mark	4 361 000	4 361 000
Tillkommande utgifter	1 528 305	1 103 000
	53 796 305	53 371 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 796 305	53 371 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter(ledbelysning i allmänna utrymmen)	0	425 305
	0	425 305
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 796 305	53 796 305
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 893 107	-9 414 107
Tillkommande utgifter	-169 766	-104 645
	-10 062 873	-9 518 752
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-479 070	-479 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-65 121	-65 121
	-544 191	-544 121
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 607 064	-10 062 873
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 189 242	43 733 432
Varav		
Byggnader	37 534 823	38 013 893
Mark	4 361 000	4 361 000
Tillkommande utgifter	1 293 419	1 358 539
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 645 000	28 560 000
Lokaler	3 398 000	3 229 000
Totalt taxeringsvärde	32 043 000	31 789 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 417 000</i>	<i>26 704 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 626 000</i>	<i>5 085 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	59 033	59 033
	59 033	59 033
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 033	59 033
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-59 033	-47 228
	-59 033	-47 228
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-11 805
	0	-11 805
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
219 andelar á 500 kr Intresseföreningen i Västernorrland	109 500	109 500
Summa andra långfristiga fordringar	109 500	109 500

Not 13 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	857	9
Bankmedel	8 673 349	5 550 380
Transaktionskonto	1 085 276	2 549 628
Summa kassa och bank	9 759 482	8 100 017

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	38 241 501	38 893 023
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-654 897	-651 519
Långfristig skuld vid årets slut	37 586 604	38 241 504



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2020-01-24	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,73%	2020-01-28(3 mån)	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	2,12%	2020-04-14(3mån)	5 925 535,00	0,00	479 000,00	5 446 535,00
SBAB	2,12%	2020-09-04(3mån)	11 071 168,00	0,00	41 002,00	11 030 166,00
SWEDBANK	1,04%	2021-01-25	9 138 320,00	0,00	131 520,00	9 006 800,00
SWEDBANK	0,98%	2020-01-28(3 mån)	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	1,26%	2029-01-25	7 758 000,00	0,00	0,00	7 758 000,00
Summa			38 893 023,00	0,00	651 522,00	38 241 501,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 654 897 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 361 000	4 361 000

Som säkerhet för lånen finns även kommunal borgen.

Not Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Utredning vad gäller pantförhållandet är inte klart och fortsätter under 2020.



Styrelsens underskrifter

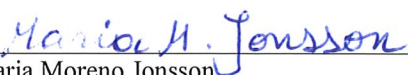
Sundsvall 27/2 -2020



Susanne Nilsson



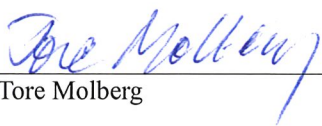
Simon Nordin



Maria Moreno Jonsson



Drazena Sego



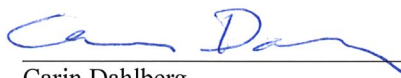
Tore Molberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 / 5 -2020

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Carin Dahlberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Axhöjden, org. nr 716460-3990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Axhöjden för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Det har utförts revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Axhöjden för år 2019 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpande 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 försummelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sundsvall den 4 maj 2020

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Carin Dahlberg
Förtroendevald revisor