
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF SKOGSBACKEN
Org nr: 716414-2353



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skogsbacken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 1986-03-11. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 858% till 383%.

I resultatet ingår avskrivningar med 666 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 698 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Granlo 3:392 Sundsvall kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 101 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Värnamovägen 1-6 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	22
2 rum och kök	19
3 rum och kök	36
4 rum och kök	20
5 rum och kök	4
Totalt	101

Dessutom tillkommer

Antal garage	66
Antal p-platser med el	34
Antal handikappanpassade p-platser	4 varav 2 med el
Antal p-platser för elbil	2
Antal P-platser 4-timmar	10
Antal p-platser besökande	8
Antal förråd/lokaler	10 Varav 4 används av föreningen

Total bostadsarea 7 855 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 408 tkr och planerat underhåll för 5 989 tkr.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 900 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2014	MC-parkering
Huskropp	2014	Tak, fasad, stuprör och lövrens
Avloppsspölning	2014	4 hus
Ventilation	2014	Installation styrdon
Tvättstuga	2014	Luftavfuktare
Garageportar	2015	Plåtskoning
Garage och gårdshus	2015	Panelbyte samt målning
Tvättstuga	2015	Tvättmaskiner och torktumlare
Tak	2015	Stormsäkring och byte av vindskivor
Målning	2016	
Tvättstuga	2016	Tvättmaskier och torktumlare
Avlioppsspölning	2017	
Fastighetsentréer	2017	Målning, fondtapet och fondbelysning
Tvättstuga	2017	Grovtvättmaskin
Utomhusarmaturer	2017	LED-belysning
Hissar	2018	
Täckplåtar fasader	2018	
Inglasningar balkonger	2018	
Byte av undercentral	2018	
Byte torktumlare	2019	
Komplettering undercentral	2019	
Underhållsspölning stammar	2019	
Besiktning/avsyn tak	2019	
Trädfällning	2019	
P-platser + elbilsladdare	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering övernattningslägenhet	34 224
El, belysning och stenkista för dränering	201 733
Balkongprojekt	4 647 482
Upprustning lekpark	153 098
Byte garageportar	952 233

Planerat underhåll

Beskrivning
Pågående balkongprojekt
Takrenovering



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Magnusson	Ordförande	2021
Arne Melander	Vice ordförande	2022
Leif Lindfors	Sekreterare	2022
Ragnvi Blästa	Ledamot	2021
Tord Edman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Nord	Suppleant	2021
Denny Kayborn	Suppleant	2021
Kevin Mercanton	Suppleant	2021
Kristel Engman	Suppleant	2021
Jeanette Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB Sundsvall	Auktoriserad Revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ilona Johansson	2021
Marjo Haataja	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Miljö

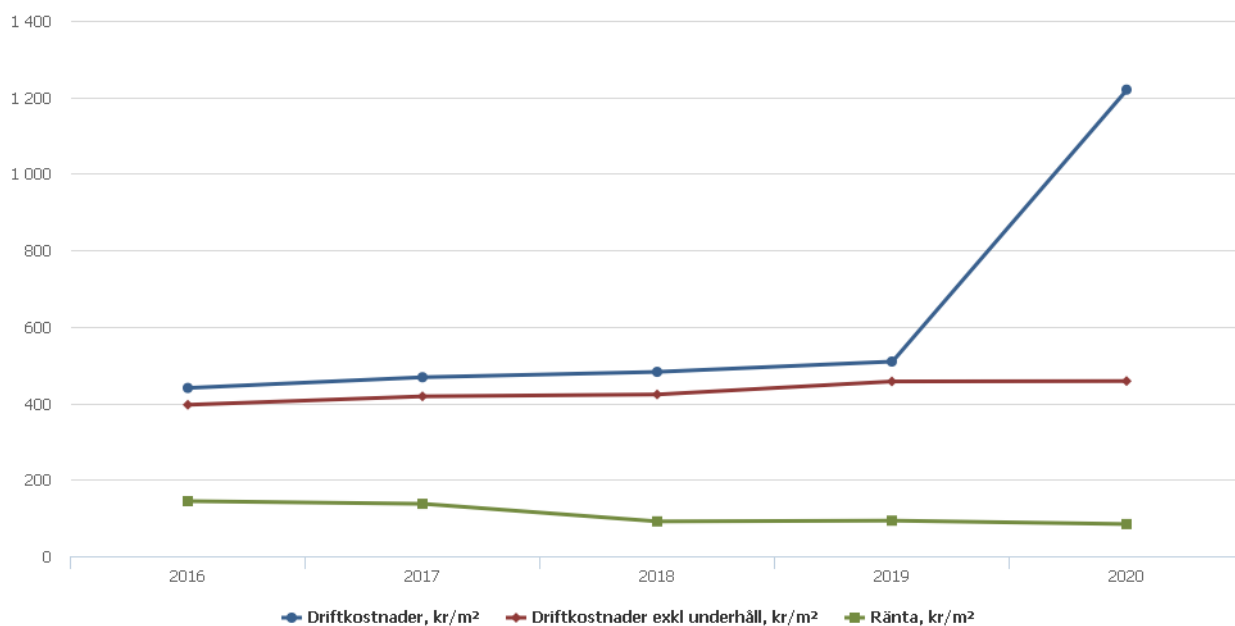
Föreningen har sedan tidigare elhandelsavtalet AktivEl, med Luleå Energi. Avtalet garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen har genomfört utbyte till LED-belysning utomhus och i trapphus.

Föreningen gör i och med detta ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 925	6 786	6 803	6 836	6 820
Resultat efter finansiella poster	-4 365	1 196	1 366	1 107	1 246
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	115	57	57	57	57
Balansomslutning	56 795	60 377	60 682	59 261	58 728
Soliditet %	17	23	21	19	18
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	383	858	539	623	537
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	798	798	798	798
Driftkostnader, kr/m ²	1 220	509	482	468	440
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	458	457	423	418	396
Ränta, kr/m ²	84	93	91	137	144
Underhållsfond, kr/m ²	339	840	665	560	422
Lån, kr/m ²	5 691	5 761	5 782	5 856	5 916



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 461 030	0	0	6 600 012	758 982	1 196 368
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 155 350	-1 155 350	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 196 368	-1 196 368
Reservering underhållsfond				900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 988 771	5 988 771	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-4 364 929
Vid årets slut	5 461 030	0	0	2 666 592	5 888 771	-4 364 929

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	800 000
Årets resultat	-4 364 929
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 988 771
Summa	1 523 842

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-723 842
Att balansera i ny räkning i kr	800 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 924 545	6 786 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 742	415 100
Summa rörelseintäkter		7 166 287	7 201 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 586 670	-3 997 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-560 784	-543 694
Personalkostnader	Not 6	-93 256	-110 576
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-666 488	-675 928
Summa rörelsekostnader		-10 907 197	-5 327 809
Rörelseresultat		-3 740 910	1 873 391
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 544
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 020	38 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-660 039	-729 839
Summa finansiella poster		-624 019	-677 023
Resultat efter finansiella poster		-4 364 929	1 196 368
Årets resultat		-4 364 929	1 196 368



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 062 931	45 729 419
Summa materiella anläggningstillgångar		45 062 931	45 729 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	151 500	151 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		151 500	151 500
Summa anläggningstillgångar		45 214 431	45 880 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 337
Övriga fordringar		248 987	95 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 191	524 665
Summa kortfristiga fordringar		511 178	625 531
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	11 069 559	13 870 124
Summa kassa och bank		11 069 559	13 870 124
Summa omsättningstillgångar		11 580 737	14 495 656
Summa tillgångar		56 795 168	60 376 574



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 461 030	5 461 030	
Fond för yttre underhåll	2 666 592	6 600 012	
Summa bundet eget kapital	8 127 622	12 061 042	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 888 771	758 982	
Årets resultat	-4 364 929	1 196 368	
Summa fritt eget kapital	1 523 842	1 955 350	
Summa eget kapital	9 651 464	14 016 393	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 966 001	44 669 751
Summa långfristiga skulder		34 966 001	44 669 751
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 735 000	580 000
Leverantörsskulder	Not 15	1 459 079	135 984
Skatteskulder		5 074	0
Övriga skulder		0	30 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		978 550	944 027
Summa kortfristiga skulder		12 177 703	1 690 430
Summa eget kapital och skulder		56 795 168	60 376 574



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	15-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 266 916	6 266 916
Hyror, lokaler	15 600	12 150
Hyror, garage	325 200	242 400
Hyror, p-platser	120 718	63 478
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-400	-1 575
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 258	-677
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 734	-11 264
Elavgifter	235 503	214 672
Summa nettoomsättning	6 924 545	6 786 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	206 040	206 040
Övriga ersättningar	29 544	27 272
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	69	3
Övriga rörelseintäkter	6 089	1 672
Försäkringsersättningar	0	179 753
Summa övriga rörelseintäkter	241 742	415 100



Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 988 771	-408 983
Reparationer	-408 043	-610 120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-163 529	-158 277
Försäkringspremier	-88 107	-86 817
Kabel- och digital-TV	-190 551	-190 489
Återbäring från Riksbyggen	0	12 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 778	-1 740
Obligatoriska besiktningar	-240 157	-72 690
Bevakningskostnader	-6 319	-13 365
Övriga utgifter, köpta tjänster	-27 500	-34 645
Snö- och halkbekämpning	-183 583	-242 047
Förbrukningsinventarier	-45 611	-22 523
Fordons- och maskinkostnader	-360	-840
Vatten	-312 330	-293 545
Fastighetsel	-499 019	-507 355
Uppvärmning	-666 263	-703 539
Sophantering och återvinning	-134 537	-86 977
Förvaltningsarvode drift	-627 211	-575 958
Summa driftskostnader	-9 586 670	-3 997 611

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-438 541	-435 364
IT-kostnader	-11 373	-9 384
Arvode, yrkesrevisorer	-17 625	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-39 148	-25 240
Kreditupplysningar	-675	-6 630
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 323	-21 165
Representation	0	-3 462
Kontorsmateriel	-7 334	-7 402
Telefon och porto	-4 998	-3 798
Medlems- och föreningsavgifter	-9 090	-9 090
Bankkostnader	-2 405	-2 755
Övriga externa kostnader	-5 271	-4 029
Summa övriga externa kostnader	-560 784	-543 694

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 600	-47 236
Sammanträdesarvoden	-27 200	-32 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-14 250
Sociala kostnader	-14 856	-14 190
Summa personalkostnader	-93 256	-110 576



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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-644 143	-644 143
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 344	-31 785
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-666 488	-675 928

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	14 544
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 544

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 936	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	38 268
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 020	38 272

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-660 039	-729 839
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-660 039	-729 839

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	97 362 120	97 362 120
Byggnadsinventarier	485 186	485 186
Mark	495 000	495 000
Tillkommande utgifter	507 344	507 344
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 849 650	98 849 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 876 992	-18 232 849
Tillkommande utgifter	-212 602	-180 817
	-19 089 594	-18 413 666
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-644 143	-644 143
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 344	-31 785
	-666 488	-675 928
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 756 082	-19 089 594
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-34 030 637	-34 030 637
	-34 030 637	-34 030 637
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 062 931	45 729 419
Varav		
Byggnader	44 295 534	44 939 677
Mark	495 000	495 000
Tillkommande utgifter	272 398	294 742
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 200 000	49 200 000
Lokaler	1 920 000	1 920 000
Totalt taxeringsvärde	51 120 000	51 120 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 904 000</i>	<i>41 904 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 216 000</i>	<i>9 216 000</i>
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	151 500	151 500
Summa andra långfristiga fordringar	151 500	151 500



Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 110	5 576
Bankmedel	10 664 959	12 129 023
Transaktionskonto	402 490	1 735 525
Summa kassa och bank	11 069 559	13 870 124

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	44 701 001	45 249 751
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 735 000	-580 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 966 001	44 669 751

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,51%	2021-11-25	9 965 000,00	0,00	405 000,00	9 560 000,00
SWEDBANK	1,69%	2022-11-25	13 900 000,00	0,00	0,00	13 900 000,00
SWEDBANK	1,04%	2024-08-23	9 525 000,00	0,00	25 000,00	9 500 000,00
SWEDBANK	1,11%	2025-09-25	9 718 750,00	0,00	25 000,00	9 693 750,00
SWEDBANK	1,19%	2026-10-23	2 141 001,00	0,00	93 750,00	2 047 251,00
Summa			45 249 751,00	0,00	548 750,00	44 701 001,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 580 000 kr. Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 15 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 459 079	135 984
Summa leverantörsskulder	1 459 079	135 984

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	95 356 800	95 356 800

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Stefan Magnusson

Leif Lindfors

Arne Melander

Ragnvi Blästa

Tord Edman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 2021-05-07

DocuSigned by:

Niklas Antonsson

Niklas Antonsson

KPMG AB Sundsvall

Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557445762177

Dokument

209017_Årsredovisning_2020

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2021-04-23 20:05:54 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-06 14:32:57 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Arne Melander (AM)

RBF Skogsbacken (Ledamot)

arne.melander@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARNE MELANDER"

Signerade 2021-04-26 20:28:05 CEST (+0200)

Stefan Magnusson (SM)

RBF Skogsbacken (Ordförande)

stefan.magnusson51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Stefan Magnusson"

Signerade 2021-05-06 14:32:57 CEST (+0200)

Ragnvi Blästa (RB)

RBF Skogsbacken ()

ragnvi.blasta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RAGNVI BLÄSTA"

Signerade 2021-05-06 13:50:21 CEST (+0200)

Leif Lindfors (LL)

RBF Skogsbacken (Ledamot)

leiflindfors55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Lindfors"

Signerade 2021-05-06 13:57:38 CEST (+0200)

Tord Edman (TE)



Verifikat

Transaktion 09222115557445762177

RBF Skogsbacken (Ledamot Riksbyggen)
tord.edman@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORD EDMAN"
Signerade 2021-04-26 09:03:30 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsbacken, org. nr 716414-2353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsbacken för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsbacken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 fortllöpande 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

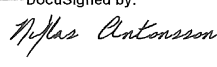
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 granskningsåtgärder 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.

Sundsvall den 2021-05-07

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...
Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF Skogsbacken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Skogsbacken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se