

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 har att jämte ordföranden 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 skall 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 Sundsvallshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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.

Föreningen registrerade 1945-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-09.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 777 701 kr. Resultat efter fondförändring (resultat exkl årets underhållskostnader men inkl årets avsättning till underhållsfonden) uppgår till ett överskott med 386 401 kr. Överskottet beror i huvudsak på minskade kostnader för snö, el och värme mot budget. Balkongerna är färdigställda. Kostnaden har uppgått till 8 647 532 kr. Åtgärden är att anse som värdehöjande och har ökat fastighetens värde. Föreningen har haft kostnader för stolpbelysning (101 905 kr). Denna åtgärd är även den att betrakta som värdehöjande och har ökat fastighetens värde.

I resultatet ingår avskrivningar med 308 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 086 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Faktoriet 9 och Saltkvarnen 12 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Sveavägen 46,48,57 och 59 samt Kullagergatan 3,5,7,9,11 och 13 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 kök	26	
2 rum och kök	40	
3 rum och kök	8	
4 rum och kök	1	
5 rum och kök	1	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	11	
Antal p-platser	45	varav 2 är gästparkeringar

Bostäder bostadsrätt 3 895 m²

Total bostadsarea 3 895 m²

Lokaler hyresrätt 203 m²

Total lokalarea 203 m²

Årets taxeringsvärde 32 943 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 943 000 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 187 343 kr och planerat underhåll för 40 700kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnader för reparationer har i huvudsak bestått av åtgärder i undercentralen, lagning av frostsprängda stuprör, reparation av portar, markplanering och framdragning av ström till elbilsaddare.

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 432 000 kr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Administrativ kostnad målning trapphus	2019	
Takskador efter vintern	2019	
Markarbete	2018	Ny trädgård Skvaltkvarnen 2
Byte undercentral	2018	
Byte kallvattenledning inkl asbetssanering	2017	
Värmeprojekt	2016	
Byte belysning källare och trapphus	2015	
Renovering tvättstugor	2013	
Sortering matavfall	2012	
Byte tak	2010	
Byte lägenhetsdörrar	2006	
Kollektivt elabonnemang	2006	
Stambyte, byte el, bredband	2003	
Fönsterbyte	1991	

Årets utförda underhåll(kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	40 700

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av källarfönster och väggssocklar	2020-2021	
Byte av fönster	2020-2021	
Relining av avloppsstammar och byte av inkommande vattenledning	På längre sikt	

ph

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Jonsson	Ordförande	2021
Christina Nederberg	Sekreterare	2021
Margit Aronsson	Vice ordförande	2022
Emma Strömberg	Ledamot	2021
Simon Nordin	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Spjut	Suppleant	2021
Christina Fägerstrand	Suppleant	2021
Lars Eriksson	Suppleant	2021
Ann-Charlotte Viberg	Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2021

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

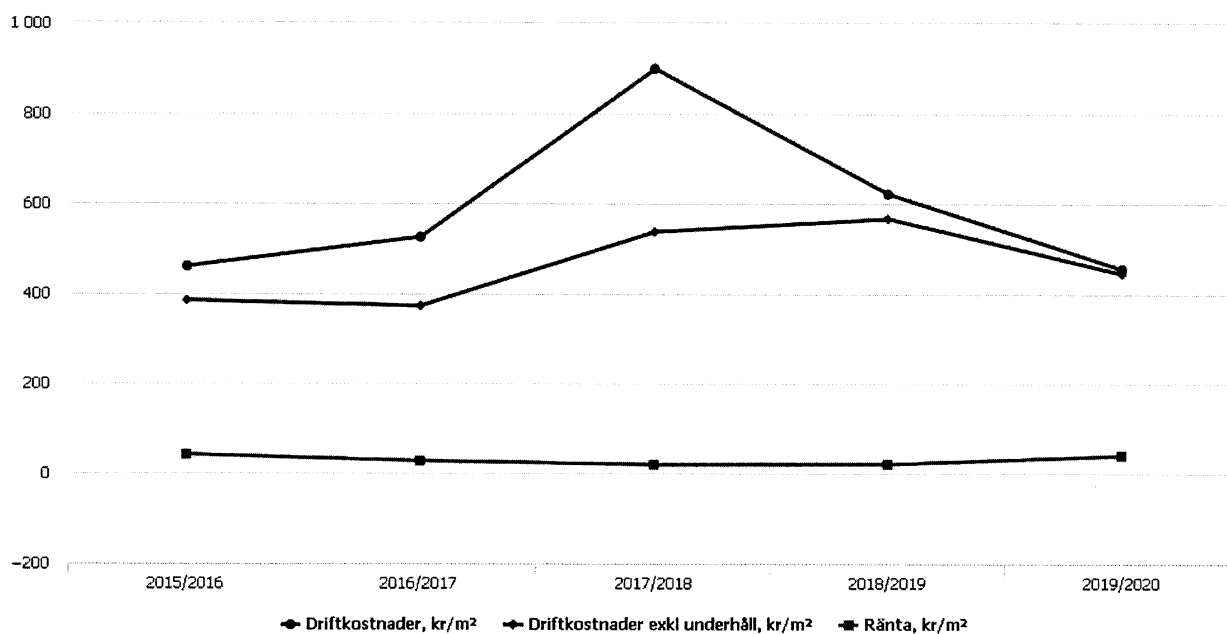
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen jobbar också med åtgärder för att minska sin negativa påverkan på miljön. Exempel på åtgärder är att man bytt ut alla lampor i trapphus, källare och utebelysning till energisnåla LED-lampor. I föreningen finns även fullständig källsortering inkl. matavfall. Föreningen har installerat laddningsstation för elbil. Föreningen har bytt gamla kvicksilverlampor till energisnåla LED-lampor på 13 st lyktstolpar på innergårdarna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 203	3 125	3 045	3 030	3 080
Resultat efter finansiella poster	778	234	-1 078	329	633
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	105	101	98	98	85
Soliditet %	20	17	26	33	31
Likviditet %	435	253	230	679	597
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	718	700	681	681	681
Driftkostnader, kr/m ²	454	621	899	525	460
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	444	566	537	372	384
Ränta, kr/m ²	39	20	19	27	41
Lån, kr/m ²	3 716	3 016	1 754	1 820	1 880



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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	170 012	2 759 366	-78 835	233 676
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			233 676	-233 676
Reservering underhållsfond		432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 700	40 700	
Årets resultat				777 701
Vid årets slut	170 012	3 150 666	-236 459	777 701

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	154 841
Årets resultat	777 701
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 700
Summa	541 242

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	541 242

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 203 325	3 124 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	382 083	292 506
Summa rörelseintäkter		3 585 408	3 417 043
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 860 626	-2 544 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 271	-332 185
Personalkostnader	Not 6	-117 519	-78 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-308 404	-162 580
Summa rörelsekostnader		-2 653 821	-3 118 016
Rörelseresultat		931 587	299 027
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 703	5 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 589	-81 236
Summa finansiella poster		-153 886	-65 351
Resultat efter finansiella poster		777 701	233 676
Årets resultat		777 701	233 676

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 458 174	8 017 142
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	3 014 302
Summa materiella anläggningstillgångar		16 458 174	11 031 443
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	112 500	112 500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	142	142
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 642	112 642
Summa anläggningstillgångar		16 570 816	11 144 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 927
Övriga fordringar		62 660	207 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 550	75 245
Summa kortfristiga fordringar		140 210	285 519
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 842 834	6 488 436
Summa kassa och bank		2 842 834	6 488 436
Summa omsättningstillgångar		2 983 044	6 773 955
Summa tillgångar		19 553 860	17 918 040

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 012	170 012
Fond för yttre underhåll		3 150 666	2 759 366
Summa bundet eget kapital		3 320 678	2 929 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-236 459	-78 835
Årets resultat		777 701	233 676
Summa fritt eget kapital		541 242	154 841
Summa eget kapital		3 861 920	3 084 219
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 004 177	12 151 568
Summa långfristiga skulder		15 004 177	12 151 568
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	224 552	209 000
Leverantörsskulder		45 019	2 050 578
Skatteskulder		17 022	12 664
Övriga skulder		0	1 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		401 170	408 851
Summa kortfristiga skulder		687 763	2 682 254
Summa eget kapital och skulder		19 553 860	17 918 040

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	30-50
Markinventarier	Linjär	15
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 796 172	2 726 881
Hyrer, lokaler	90 376	86 340
Hyrer, garage	50 636	49 011
Hyrer, p-platser	76 885	74 605
Hyrer, övriga	4 380	3 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 566	-1 074
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 263	-290
Elavgifter	187 705	185 764
Summa nettoomsättning	3 203 325	3 124 537

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	109 440	109 440
Balkonginglasning	234 738	0
Övriga ersättningar	26 225	24 657
Fakturerade kostnader	1 430	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	10 251	11 514
Försäkringsersättningar	0	146 535
Summa övriga rörelseintäkter	382 083	292 506



Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-40 700	-226 526
Reparationer	-187 343	-509 045
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 030	-104 030
Försäkringspremier	-57 779	-53 834
Kabel- och digital-TV	-183 929	-183 324
Återbäring från Riksbyggen	0	16 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-27 930
Obligatoriska besiktningar	-36 056	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-49 622	-33 468
Snö- och halkbekämpning	-36 602	-187 224
Förbrukningsinventarier	-3 906	-12 354
Fordons- och maskinkostnader	-590	-785
Vatten	-220 951	-217 460
Fastighetsel	-256 182	-334 749
Uppvärmning	-474 361	-496 826
Sophantering och återvinning	-90 869	-79 578
Förvaltningsarvode drift	-117 705	-93 232
Summa driftkostnader	-1 860 626	-2 544 263

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Studieverksamhet	0	-496
Förvaltningsarvode administration	-292 036	-281 369
Arvode, yrkesrevisorer	-14 673	-14 401
Kreditupplysningar	-3 389	-6 761
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 135	-6 942
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-6 750
Bankkostnader	-1 646	-4 207
Övriga externa kostnader	-27 643	-11 260
Summa övriga externa kostnader	-367 271	-332 185

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-28 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-23 375	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-48 225	-19 313
Övriga kostnadsersättningar	0	-59
Sociala kostnader	-17 919	-13 617
Summa personalkostnader	-117 519	-78 988



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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-95 834	-95 834
Avskrivning Markanläggningar	-13 980	-13 980
Avskrivning Markinventarier	-8 777	-8 777
Avskrivningar tillkommande utgifter	-189 814	-43 990
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-308 404	-162 580

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 538	5 009
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	164	76
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 703	5 085



Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 583 370	9 583 370
Mark	121 300	121 300
Anslutningsavgifter	195 770	195 770
Tillkommande utgifter	2 929 700	2 929 700
Markanläggning	279 600	279 600
Markinventarier	131 650	131 650
	13 241 390	13 241 390
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter(balkonger och stolpbelysning)	8 749 437	0
	8 749 437	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 990 827	13 241 390
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 761 982	-3 669 148
Anslutningsavgifter	-195 770	-195 770
Tillkommande utgifter	-1 217 978	-1 173 988
Markanläggningar	-27 965	-13 985
Markinventarier	-17 554	-8 777
	-5 221 248	-5 061 668
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-95 834	-95 834
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-188 814	-43 990
Årets avskrivning markanläggningar	-13 980	-13 980
Årets avskrivning markinventarier	-8 777	-8 777
	-307 404	-162 580
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 528 653	-5 224 248
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 458 174	8 017 141
Varav		
Byggnader	5 722 555	5 818 388
Mark	121 300	121 300
Tillkommande utgifter	10 271 345	1 711 722
Markanläggningar	237 655	251 635
Markinventarier	105 320	114 096



Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	743 000	743 000
Totalt taxeringsvärde	32 943 000	32 943 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 461 000</i>	<i>24 461 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 482 000</i>	<i>8 482 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets slut-balkonger	0	3 014 302

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
225 andelar á 500 kr i Intresseföreningen	112 500	112 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	112 500	112 500

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
OK/Q8	142	142
Summa andra långfristiga fordringar	142	142

Not 14 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	2 330 211	3 624 304
Transaktionskonto	512 623	2 864 132
Summa kassa och bank	2 842 834	6 488 436

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	15 228 729	12 360 568
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-224 552	-209 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 004 177	12 151 568

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,22%	2020-06-28	2 144 750,00	-2 121 750,00	23 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-11-06	1 542 622,00	0,00	16 632,00	1 525 990,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-11-06	1 610 000,00	0,00	40 000,00	1 570 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-01-30	253 210,00	0,00	9 804,00	243 406,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2022-09-30	0,00	1 385 000,00	10 389,00	1 374 611,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2023-09-30	0,00	1 700 000,00	12 750,00	1 687 250,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-07-30	5 315 000,00	0,00	53 152,00	5 261 848,00
SWEDBANK	1,17%	2025-06-18	0,00	2 121 750,00	0,00	2 121 750,00
SWEDBANK	1,22%	2026-06-17	1 494 986,00	0,00	51 112,00	1 443 874,00
Summa			12 360 568,00	3 085 000,00	216 839,00	15 228 729,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 224 552 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	15 628 000	15 628 000

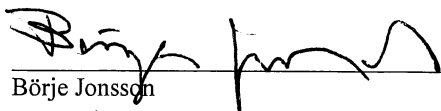
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

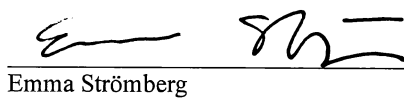


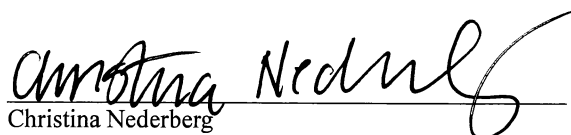
Styrelsens underskrifter

Sundsvall 22/10 2020


Börje Jonsson


Simon Nordin

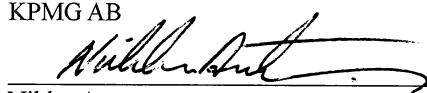

Emma Strömberg


Christina Nederberg


Margit Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/10 -2020

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Sundsvallshus 2, org. nr 789200-4164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Sundsvallshus 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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. Risken 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 Sundsvallshus 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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

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 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 28 oktober 2020

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor