

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF SUNDSVALLSHUS 29  
Org nr: 716460-4063



# 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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 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 29 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 1992-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-15.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 464% till 541%.

I resultatet ingår avskrivningar med 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 935 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Granlo 3:365 i Sundsvalls kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Uddevallavägen 1-15 i Sundsvall.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	20	
4 rum och kök	20	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	33	
Antal p-platser	46	Varav 2 handikapplatser

Total bostadsarea 5 474 m<sup>2</sup>



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 470 tkr och planerat underhåll för 925 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 000 kr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av ytterdörrar och fasadbrädor, sophus	2013	
Div underhållsarbete på sophus	2013	
Fågelsäkring, samtliga hus	2013	
Byte av låssystem	2013	
Målning av garage	2013	
Byte av entrébelysning	2013	
Byte av armaturer, stolpbelysning	2014	-Tak, tätskikt, rötskadat virke och fotplåtar, 5 hus -Fasader, impregnering -Dörrar, 3m beslag och dörrbroms i soprum och 2 förråd -Utvändigt, frostsprängningsskador tegelfasad -Entrébroar, byte av samtliga
Huskropp	2014	
Akustikundertak	2015	
Byte av vattenmätare	2015	
Målningsprojekt förberedande	2015	
Takrenovering, resterande 3 hus	2015	
Fasadtvätt	2015	
Byte förrådsdörrar och garageport	2016	
Föreningslokal, kök	2016	
Ventilation, radonåtgärder	2016	
Målning	2016	-huskropp, fönster, dörrar, balkonger, förråd
Underhåll, övrigt	2016	
Bostäder, spisfläktar och kåpor	2017-2018	
Tvättstugeutrustning	2017	
Lekpark	2017	
Plåtarbeten	2018	
Garageportar	2018	
Installationer bostad, spisfläktar & kåpor	2019	
Huskropp utvändigt, målning plåtar entrétak	2019	
Markytor, trädfällning + matjord	2019	
Motorvärmare, nya platser	2019	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Mangel	27 494
Installationer	447 555
Målning& skärmtak kvartershus	123 927
Markarbete	110 650
Byte tegel (gavlar)	215 547

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Lindgren	Ordförande	2021
Annika Söderberg	Sekreterare	2022
Ann Larsson	Ledamot	2022
Ann-Christine Lång	Ledamot	2021
Simon Nordin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Sundborg	Suppleant	2022
Åke Näsström	Suppleant	2021
Jeanette Persson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per- Erik Selander	Förtroendevald revisor	2021
KPMG AB Sundsvall	Förtroendevald revisor	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-04-01.

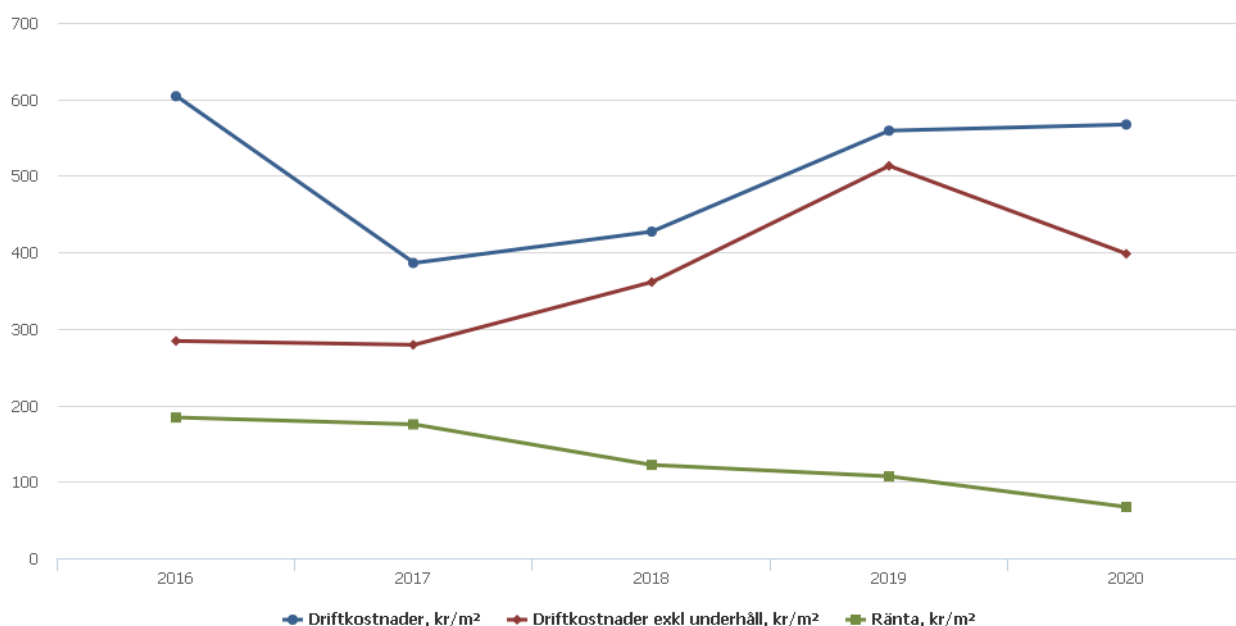
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 806 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 628	4 575	4 508	4 490	4 426
Resultat efter finansiella poster	569	661	758	647	-636
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	91	91	37	37	37
Balansomslutning	35 175	35 029	34 455	34 367	34 343
Soliditet %	16	15	13	11	9
Likviditet %	541	464	493	352	257
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	806	802	790	787	775
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	567	559	427	386	604
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	398	513	361	279	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	67	107	122	175	184
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	721	723	511	369	290
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 240	5 311	5 375	5 446	5 507



**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	6 100	0	0	3 957 705	552 814	660 585
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				413 399	-413 399	
Disposition enl. årsstämmobeslut					660 585	-660 585
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-925 173	925 173	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						568 988
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 945 931</b>	<b>1 225 173</b>	<b>568 988</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	800 000
Årets resultat	568 988
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	925 173
<b>Summa</b>	<b>1 794 161</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-794 161
<b>Att balansera i ny räkning kr</b>	<b>1 000 000</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 628 071	4 574 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 694	512 136
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 788 765</b>	<b>5 086 703</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 105 318	-3 062 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 017	-379 978
Personalkostnader	Not 6	-76 473	-53 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-366 114	-366 114
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 866 922</b>	<b>-3 862 168</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>921 843</b>	<b>1 224 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	9 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 176	9 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-368 030	-583 145
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-352 854</b>	<b>-563 950</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>568 988</b>	<b>660 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>568 988</b>	<b>660 584</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	29 154 188	29 520 302
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 154 188</b>	<b>29 520 302</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	96 000	96 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 000</b>	<b>96 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 250 188</b>	<b>29 616 302</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 920	78 896
Övriga fordringar		118 730	42 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		311 898	163 002
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>432 548</b>	<b>284 168</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	5 492 311	5 128 696
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 492 311</b>	<b>5 128 696</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 924 859</b>	<b>5 412 864</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 175 047</b>	<b>35 029 166</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	6 100	6 100
Fond för yttre underhåll	3 945 931	3 957 705
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 952 031</b>	<b>3 963 805</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 225 173	552 814
Årets resultat	568 988	660 585
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 794 161</b>	<b>1 213 399</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 746 193</b>	<b>5 177 204</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 334 279
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 334 279</b>	<b>28 684 279</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	350 000
Leverantörsskulder	210 758	57 206
Skatteskulder	5 648	2 320
Övriga skulder	0	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 169	717 737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 094 575</b>	<b>1 167 683</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 175 047</b>	<b>35 029 166</b>



# 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
Markanläggningar	Linjär	20
Garageportar	Linjär	25

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	4 409 616	4 387 986
Hyror, garage	129 600	115 200
Hyror, p-platser	105 744	79 350
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 898	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 991	-7 669
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 628 071</b>	<b>4 574 567</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	14 623	9 950
Fakturerade kostnader	31 346	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Återvunna fordringar	5 294	0
Övriga rörelseintäkter	2 357	-4 230
Försäkringsersättningar	107 076	505 699
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>160 694</b>	<b>512 136</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-925 173	-252 814
Reparationer	-469 538	-1 198 920
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 106	-97 778
Försäkringspremier	-42 462	-41 974
Kabel- och digital-TV	-177 906	-173 576
Återbäring från Riksbyggen	0	13 000
Serviceavtal	0	-6 675
Obligatoriska besiktningar	-113 814	-8 225
Bevakningskostnader	-7 645	-625
Övriga utgifter, köpta tjänster	-38 460	-30 419
Snö- och halkbekämpning	-111 775	-211 248
Förbrukningsinventarier	-29 340	-27 049
Vatten	-299 582	-283 224
Fastighetsel	-81 308	-92 458
Uppvärmning	-501 813	-505 444
Sophantering och återvinning	-20 394	-114 466
Förvaltningsarvode drift	-185 002	-30 404
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 105 318</b>	<b>-3 062 299</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-265 625	-307 019
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-8 625
Övriga förvaltningskostnader	-9 406	-6 819
Kreditupplysningar	-9 243	-40 365
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 228	-9 525
Medlems- och föreningsavgifter	-5 760	-5 760
Bankkostnader	-3 290	-1 865
Övriga externa kostnader	-1 214	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-319 017</b>	<b>-379 978</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-48 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	4 000
Sociala kostnader	-12 473	-9 777
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-76 473</b>	<b>-53 777</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-334 313	-334 313
Avskrivning Markanläggningar	-25 735	-25 735
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 066	-6 066
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-366 114</b>	<b>-366 114</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 520	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	9 901
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 656	78
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 176</b>	<b>9 979</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-367 992	-583 055
Övriga räntekostnader	0	-90
Övriga finansiella kostnader	-38	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-368 030</b>	<b>-583 145</b>





**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 431 325	33 431 325
Mark	978 000	978 000
Tillkommande utgifter	151 640	151 640
Markanläggning	514 706	514 706
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 075 671</b>	<b>35 075 671</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 187 496	-4 853 183
Tillkommande utgifter	-7 583	-1 517
Markanläggningar	-360 290	-334 555
	<b>-5 555 369</b>	<b>-5 189 255</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-334 313	-334 313
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 066	-6 066
Årets avskrivning markanläggningar	-25 735	-25 735
	<b>-366 114</b>	<b>-366 114</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 921 483</b>	<b>-5 555 369</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>29 154 188</b>	<b>29 520 302</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	27 909 516	28 243 829
Mark	978 000	978 000
Tillkommande utgifter	137 992	144 057
Markanläggningar	128 680	154 416
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 652 000	32 652 000
Lokaler	965 000	965 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 617 000</b>	<b>33 617 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 433 000</i>	<i>28 433 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 184 000</i>	<i>5 184 000</i>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	96 000	96 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>96 000</b>	<b>96 000</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 851 653	3 840 133
Transaktionskonto	1 640 657	1 288 563
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 492 311</b>	<b>5 128 696</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	28 684 279	29 074 279
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-390 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 334 279</b>	<b>28 684 279</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-11-25	17 004 243,00	-16 784 243,00	220 000,00	0,00
SWEDBANK	0,99%	2023-11-24	0,00	8 392 122,00	0,00	8 392 122,00
SWEDBANK	1,14%	2026-09-25	12 070 036,00	0,00	170 000,00	11 900 036,00
SWEDBANK	1,25%	2029-11-23	0,00	8 392 121,00	0,00	8 392 121,00
<b>Summa</b>			<b>29 074 279,00</b>	<b>0,00</b>	<b>390 000,00</b>	<b>28 684 279,00</b>

\*Senast kända räntesatser

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	62 174 000	62 174 000

**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

\_\_\_\_\_  
Per Lindgren

\_\_\_\_\_  
Annika Söderberg

\_\_\_\_\_  
Ann-Christine Lång

\_\_\_\_\_  
Ann Larsson

\_\_\_\_\_  
Simon Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB Sundsvall

DocuSigned by:

*Niklas Antonsson*

746771022E4D4FE...

\_\_\_\_\_  
Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Per-Erik Selander  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557445065377

## Dokument

209029\_Årsredovisning\_2020

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2021-04-12 10:52:32 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-14 14:05:09 CEST (+0200)

## Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

Per Lindgren (PL)

RBF Sundsvallshus 29 (Ordförande)

perlindgren48@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER LINDGREN"

Signerade 2021-04-12 14:32:04 CEST (+0200)

Ann-Christine Lång (AL1)

RBF Sundsvallshus 29 (Ledamot)

clio1950@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHRISTIN LÅNG"

Signerade 2021-04-12 12:50:43 CEST (+0200)

Annika Söderberg (AS)

RBF Sundsvallshus 29 (Ledamot)

annika.soderberg3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Caroline Söderberg"

Signerade 2021-04-13 18:52:40 CEST (+0200)

Simon Nordin (SN)

RBF Sundsvallshus 29 (Ledamot Riksbyggen)

simon.nordin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON NORDIN"

Signerade 2021-04-12 11:55:51 CEST (+0200)

Ann Larsson (AL2)



# Verifikat

Transaktion 09222115557445065377

RBF Sundsvallshus 29 (Ledamot)  
*annlarsson1@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANN-GRET LARSSON"  
Signerade 2021-04-14 14:05:09 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 Sundsvallshus nr 29, org. nr 716460-4063

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sundsvallshus nr 29 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 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 misstag. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Sundsvallshus nr 29 för år 2020 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

KPMG AB

DocuSigned by:



746771022E4D4FE...  
Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

Per-Erik Selander

Förtroendevald 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 Sundsvallshus 29

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Sundsvallshus 29 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:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

