
Årsredovisning

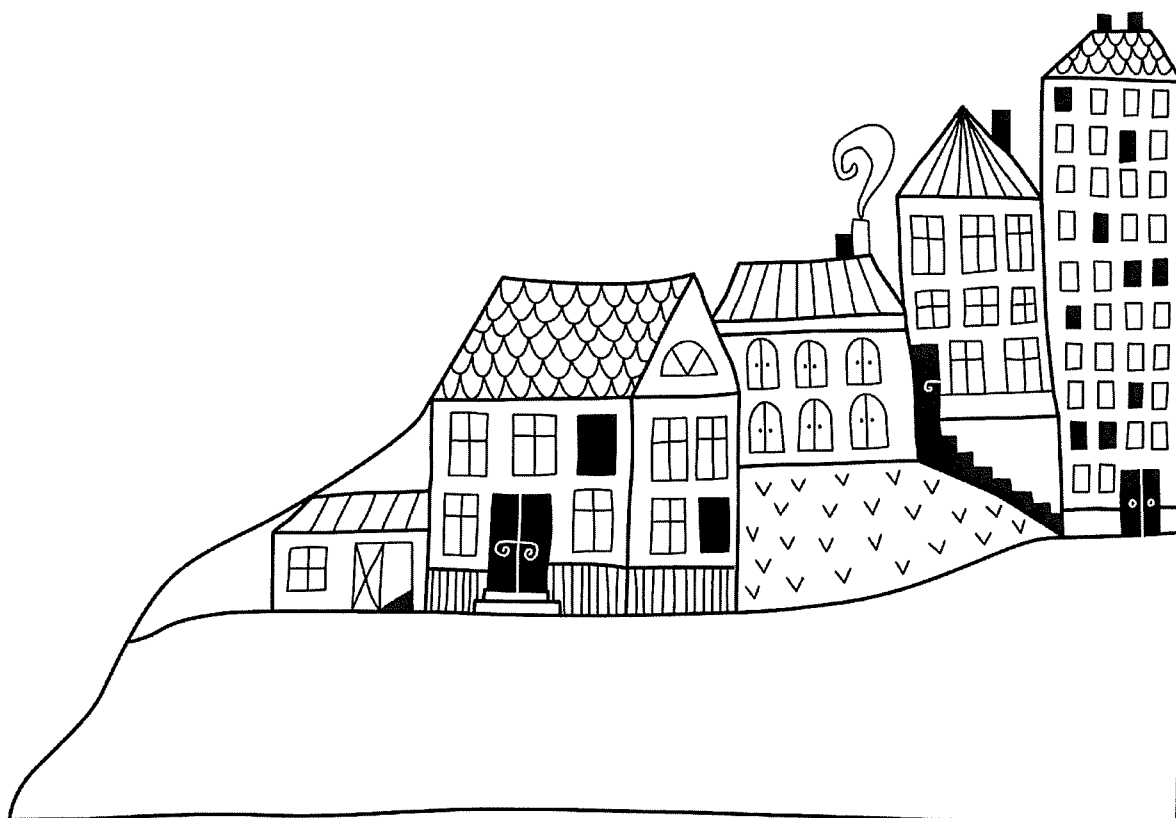
2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Skönshus 1
Org nr: 789200-4123



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skönshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-11-07. Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-02.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott med 1 201 647 kr. Underskottet beror på att uttaget ur underhållsfonden varit högre än avsättningen för året. Resultatet efter fondförändring (resultat exkl årets underhållskostnader men inkl årets avsättning till underhållsfonden) uppgår till ett överskott med 2 167 795 kr. Överskottet beror i huvudsak på minskade kostnader för värme och vatten mot budget. Föreningen har haft kostnader för vattenskador. Försäkringsersättning har utgått till viss del för dessa skador. Föreningen har färdigställt stambytte i toalettutrymmen. Kostnaden för åtgärden har uppgått till 13 293 052 kr. 3 600 000 kr är att betrakta som värdehöjande och har ökat fastighetens värde. Resterande har ianspråktagits ur underhållsfonden. Föreningen har gjort fiberinstallation. Kostnaden för installationen är 513 000 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Västland 44:1 mfl i Sundsvalls kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 225 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Sundsvägen 2-6 och Johannedalsvägen 2-48 i Sundsbruk.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	13
1 rum och kök	26
2 rum och kök	84
3 rum och kök	90
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	17
Antal p-platser	154

Bostäder bostadsrätt	14 637 m ²
Lokaler hyresrätt	299 m ²
Årets taxeringsvärde	62 980 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 288 000 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 1 437 420 kr och planerat underhåll för 4 969 442 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Kostnader för reparationer har i huvudsak bestått av vattenskador, reparation av tvättutrustning, pcb-inventering, byte fönster-förskolelokal. Föreningen har även installerat ny belysning på parkeringen.

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 1 600 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte i toalettutrymmen-delkostnad	2017/2018	Färdigställt 2018/2019
Dörrbyten-lägenheter	2011/2012	
Injustering värmesystem	2011/2012	
Fönsterbyte	2006/2007	
Stambyte	1993/1994	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stambyte i toalettutrymmen-underhållsdel	4 969 442 kr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Reparationer på balkonger	2019/2020	
Nya sopstationer	2019-2020	
Bygga om samtliga kylförråd	2019-2020	
Ny lekpark	2019-2020	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Persson	Ordförande	2021
Anneli Åström El Kalawy	Vice ordförande	2021
Maria Lindqvist	Ledamot	2020
Patrik Olofsson	Ledamot	2020
Patrik Sjödin	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johanna Malmsten	Suppleant	2020
Simon Svanebo	Suppleant	2021
Alf Höglund	Suppleant	2020
Karl Andersson	Suppleant	2020
Ann-Charlotte Viberg	Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karina Pettersson	2020
Henrik Aldrin	2020

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

Medlemsinformation

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01, då den höjdes med 5%.

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

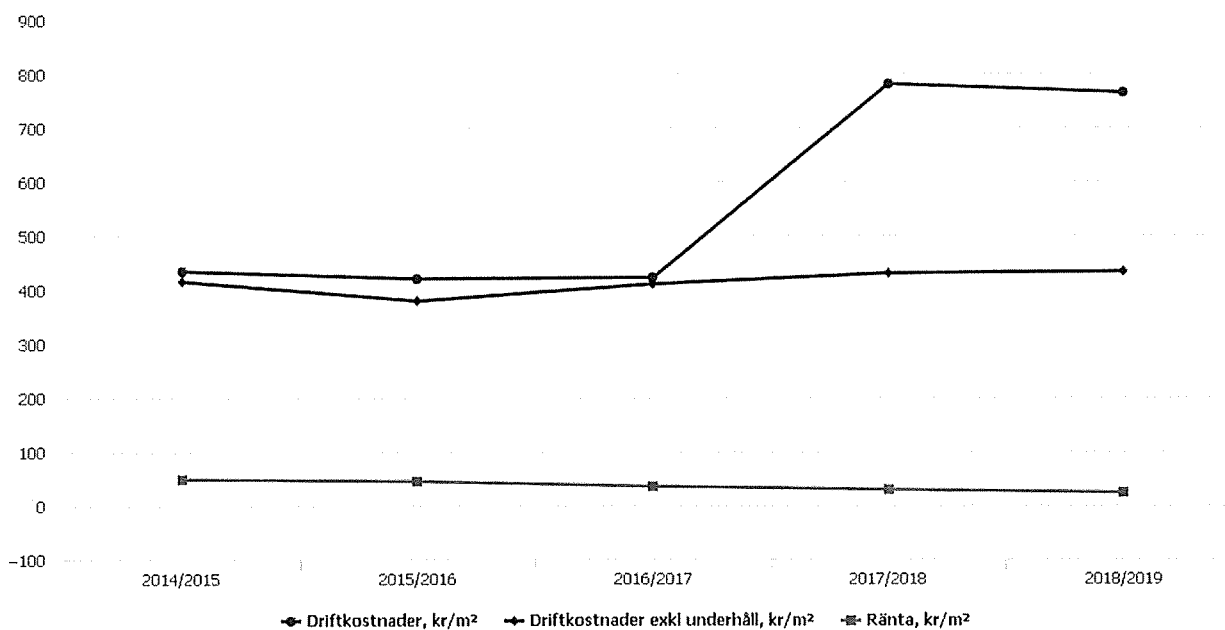
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 954	11 804	11 431	11 347	11 232
Resultat efter finansiella poster	-1 202	-1 283	3 320	2 670	2 680
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	107	102	94	94	94
Soliditet %	47	51	49	44	41
Likviditet %	635	573	836	607	628
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	759	747	722	718	709
Driftkostnader, kr/m ²	765	781	422	420	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	433	430	410	379	415
Ränta, kr/m ²	23	29	35	45	49
Lån, kr/m ²	1 399	1 458	1 489	1 485	1 515



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 096 272	16 292 401	6 000 956	-1 283 176
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 283 176	1 283 176
Reservering underhållsfond		1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 969 442	4 969 442	
Årets resultat				-1 201 647
Vid årets slut	1 096 272	12 922 959	8 087 222	-1 201 647

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 717 781
Årets resultat	-1 201 647
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 969 442
Summa	6 885 575

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-2 167 794
Att balansera i ny räkning	4 717 781

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 954 106	11 803 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 589 011	1 498 511
Summa rörelseintäkter		13 543 117	13 302 139
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 433 126	-11 436 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-947 346	-994 356
Personalkostnader	Not 6	-1 566 526	-1 366 619
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-518 048	-450 398
Summa rörelsekostnader		-14 465 046	-14 247 644
Rörelseresultat		-921 930	-945 505
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 800	10 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 987	75 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 504	-424 357
Summa finansiella poster		-279 717	-337 671
Resultat efter finansiella poster		-1 201 647	-1 283 176
Årets resultat		-1 201 647	-1 283 176

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 260 926	23 153 324
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	487 350	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	1 800 000
Summa materiella anläggningstillgångar		26 748 276	24 953 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		26 860 776	25 065 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 297	93 209
Övriga fordringar		112 414	505 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 665	215 024
Summa kortfristiga fordringar		298 376	813 526
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	16 927 538	20 941 874
Summa kassa och bank		16 927 538	20 941 874
Summa omsättningstillgångar		17 225 914	21 755 400
Summa tillgångar		44 086 690	46 821 224

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 096 272	1 096 272
Fond för yttre underhåll	12 922 959	16 292 401
Summa bundet eget kapital	14 019 231	17 388 673
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 087 223	6 000 956
Årets resultat	-1 201 647	-1 283 176
Summa fritt eget kapital	6 885 575	4 717 781
Summa eget kapital	20 904 807	22 106 454
SKULDER		
Avsättningar		
Övriga avsättningar	20 000	20 000
Summa avsättningar	20 000	20 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 448 824
Summa långfristiga skulder	20 448 824	20 897 424
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	448 600
Leverantörsskulder	188 708	75 940
Skatteskulder	17 069	149
Övriga skulder	642 825	727 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 415 857	2 545 593
Summa kortfristiga skulder	2 713 059	3 797 346
Summa eget kapital och skulder	44 086 690	46 821 224

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
Standardförbättring-fönsterbyte	Linjär	50
Stambyte-toalettutrymmen	Linjär	50
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 104 712	10 928 534
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-63 996	-63 998
Hyror, lokaler	119 304	119 304
Hyror, p-platser	239 217	240 634
Hyror, övriga	250	379
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 580	-7 416
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 895	-21 731
Rabatter	-2 460	0
Elavgifter	596 554	607 922
Summa nettoomsättning	11 954 106	11 803 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	661 912	671 971
Övriga ersättningar	37 331	46 679
Fakturerade kostnader	14 670	9 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	214 556	201 656
Övriga rörelseintäkter	253 727	250 622
Försäkringsersättningar	406 812	318 233
Summa övriga rörelseintäkter	1 589 011	1 498 511



Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-4 969 442	-5 142 430
Reparationer	-1 437 420	-895 679
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 800	-170 880
Försäkringspremier	-143 664	-123 199
Kabel- och digital-TV	-313 047	-278 284
Återbäring från Riksbyggen	4 800	4 250
Bevakningskostnader	-15 316	-27 056
Övriga utgifter, köpta tjänster	-55 251	-21 094
Snö- och halkbekämpning	-164 560	-410 637
Förbrukningsinventarier	-16 331	-46 081
Fordons- och maskinkostnader	-48 149	-52 991
Vatten	-629 893	-781 290
Fastighetsel	-796 473	-692 842
Uppvärmning	-2 044 351	-2 158 102
Sophantering och återvinning	-370 100	-381 048
Förvaltningsarvode drift	-246 129	-258 906
Summa driftkostnader	-11 433 126	-11 436 270

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Fritidsmedel	-30 000	-30 000
Förvaltningsarvode administration	-392 066	-389 572
IT-kostnader	-273 976	-275 463
Arvode, yrkesrevisor	-22 625	-22 250
Kreditupplysningar	-44 667	-12 608
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 833	-51 198
Telefon och porto	-77 621	-134 813
Medlems- och föreningsavgifter	-20 250	-20 250
Serviceavgifter	-19 129	-17 132
Bankkostnader	-1 850	-2 325
Övriga externa kostnader	-32 329	-38 744
Summa övriga externa kostnader	-947 346	-994 356

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-685 511	-635 191
Uttagsskatt	-227 848	-195 030
Styrelsearvoden	-110 000	-47 000
Sammanträdesarvoden	-16 600	-17 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-190 022	-176 354
Övriga kostnadsersättningar	-1 185	-937
Pensionskostnader	-31 106	0
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-304 255	-293 908
Summa personalkostnader	-1 566 526	-1 366 619

Föreningen har 2 anställda för yttre fastighetsskötsel.

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-300 398	-300 398
Avskrivningar tillkommande utgifter	-192 000	-150 000
Avskrivning Installationer	-25 650	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-518 048	-450 398

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Intresseföreningen	10 800	10 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 800	10 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 565	73 268
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 422	2 618
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 987	75 886

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	30 039 817	30 039 817
Mark	986 300	986 300
Tillkommande utgifter	7 916 787	7 916 787
	38 942 904	38 942 904
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter-stambyte i toalettutrymmen	3 600 000	0
	3 600 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 542 904	38 942 904
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 722 793	-13 422 395
Tillkommande utgifter	-2 066 787	-1 916 787
	- 15 789 580	- 15 339 182
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-300 398	-300 398
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-192 000	-150 000
	- 492 398	- 450 398
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 281 978	- 15 789 580
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 260 926	23 153 324
Varav		
Byggnader	16 016 626	16 317 024
Mark	986 300	986 300
Tillkommande utgifter	9 258 000	5 850 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 600 000	56 000 000
Lokaler	380 000	288 000
Totalt taxeringsvärde	62 980 000	56 288 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 322 000</i>	<i>45 243 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 658 000</i>	<i>11 045 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer(fiberinstallation)	513 000	0
	513 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	513 000	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	25 650	0
	25 650	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	0	0
	25 650	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	25 650	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	487 350	0
Varav		
Installationer	487 350	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets slut-stambyte i toalettutrymmen	0	1 800 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
225 andelar i Intresseföreningen á 500 kr	112 500	112 500
Summa andra långfristiga fordringar	112 500	112 500

Not 14 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	15 101 994	16 036 826
Transaktionskonto	1 824 544	4 904 048
Summa kassa och bank	16 927 538	20 941 874



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	20 897 424	21 346 024
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-448 600	-448 600
Långfristig skuld vid årets slut	20 448 824	20 897 424

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,59%	2020-06-01	2 510 988,00	14 946,00	59 784,00	2 451 204,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2020-09-30	1 322 419,00	0,00	30 576,00	1 291 843,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-06-01	1 935 000,00	11 250,00	45 000,00	1 890 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-09-30	1 653 094,00	0,00	38 220,00	1 614 874,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-06-01	2 732 561,00	7 591,00	30 364,00	2 702 197,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-10-30	1 942 937,00	0,00	49 500,00	1 893 437,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-04-30	3 760 147,00	0,00	39 684,00	3 720 463,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2023-10-30	1 237 438,00	0,00	52 472,00	1 184 966,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-01	1 932 000,00	11 500,00	46 000,00	1 886 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-01	2 319 440,00	14 250,00	57 000,00	2 262 440,00
Summa			21 346 024,00	59 537,00	448 600,00	20 897 424,00

*Senast kända räntesatser

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	30 656 000	30 656 000

Not Eventualförpliktelser

	2019-08-31	2018-08-31
Fastigo	13 267	12 270



Styrelsens underskrifter

Sundsbruk 12/11 2019



Kristina Persson



Patrik Sjödin



Patrik Olofsson



Anneli Åström El Kalawy



Maria Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 / 11 -2019

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skönshus 1, org. nr 789200-4123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skönshus 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 för-
mågan 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 revisions sed 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 Skönshus 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 2019- 11-22

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor