

---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sundsvallshus 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-08-06. Nuvarande stadgar registrerades 2015-11-02.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 74 tkr. I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändring (resultat exkl underhållskostnader men inkl årets avsättning), vilket blir ett överskott med 90 tkr. Överskottet beror i huvudsak på minskade kostnader för snö, värme, personal och räntor mot budget. Föreningen har bytt undercentralen. Kostnaden för detta har uppgått till 299 tkr. 80 tkr har ansetts som värdehöjande och har ökat fastighetens värde. Resterande 219 tkr har ianspråktagits ur underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 296% till 238%.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 203 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Faktorn 5 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Jakobdalsgatan 2-8 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	16	
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	16	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal p-platser	28	12 platser utan el



Bostäder bostadsrätt	1904 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1904 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	16 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 840 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Fr o m 2020-01-01 har föreningen en ny förvaltare(Castor).

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 266 tkr och planerat underhåll för 262 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Kostnader för reparationer har i huvudsak bestått av borttag källartrapp, målning golv källare och tvättstuga, vattenskador, vattenläckage avloppet i källare, åtgärder efter OVK-besiktning, ny gräsmatta och nedmontering av torkställning.

**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 246 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Målning fasad 2 hus	2017	Jakobdalsgatan 2 och 4
Byte lägenhetsdörrar och låssystem	2016	
Renovering tvättstuga	2015	
Byte entrédörrar	2013	
Byte av el och armaturer i källare	2011	
Fönsterbyte	2008-2009	
Renovering balkonger	1997	
Stambyte	1996	

**Årets utförda underhåll(tkr)**

Beskrivning	Belopp
Byte underdentrall(del av)	219
Besiktning elstatus	43

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte el	2020	
Målning fasad	2020	
Eventuellt balkonger	2020	

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Birgitta Nilsson	Ordförande	2021
Matilda Sponton	Ledamot	2021
Tony Nordström	Ledamot	2020
Simon Nordin	Ledamot Riksbyggen	Utses

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Emilia Skoglund	Suppleant	2020
Johanna Norin	Suppleant	2021
Rebecca Zakrisson	Suppleant	2020
Ann-Charlotte Viberg	Suppleant Riksbyggen	Utses

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jenny Möller	2020
Sandra Åslin	2020

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

## Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01, då den höjdes med 4,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,5 % från och med 2020-01-01.

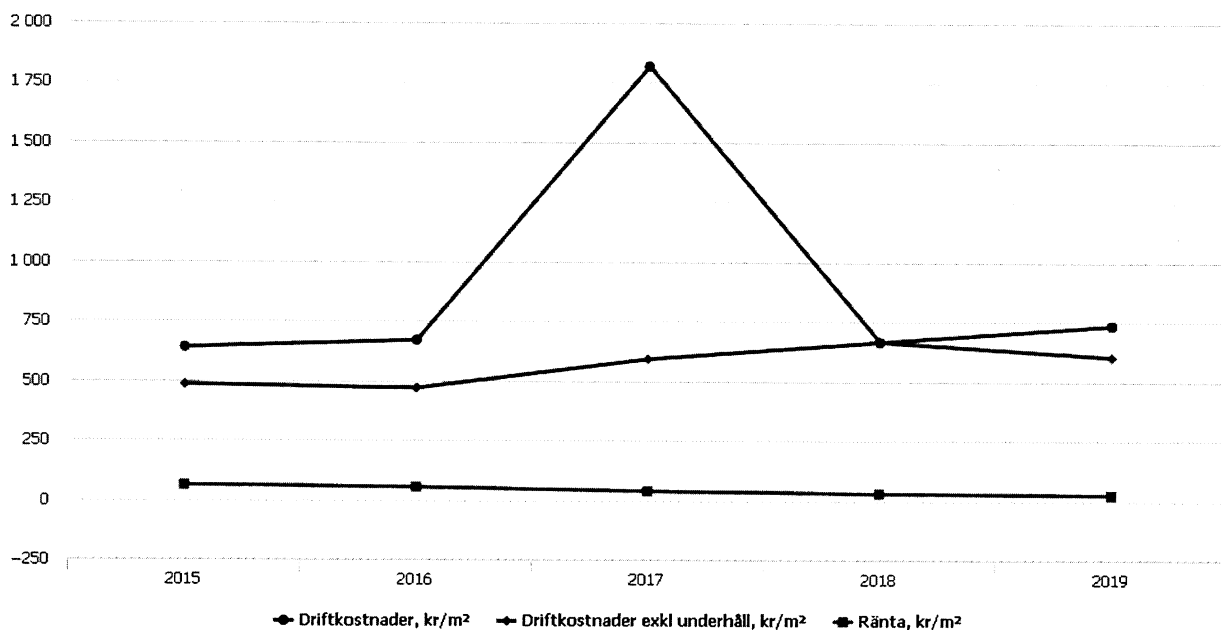
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett(föregående år 9)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen har under gångna året bytt undercentral för att spara energi. Föreningen fortsätter att ha sopsortering i sopbodarna och utökar med att även ha sortering för tidningar. Föreningen har tagit bort en trappa på utsidan och även murat igen dörren och satt fönster. Detta har minskat draget och sparar energi.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 960	1 889	1 867	1 793	1 782
Resultat efter finansiella poster	74	48	-2 168	-22	40
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	124	108	108	103	103
Balansomslutning	5 148	4 923	5 419	7 206	7 552
Soliditet %	34	34	30	53	50
Likviditet %	306	296	197	739	565
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	968	931	924	887	878
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	732	663	1 817	669	638
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	600	663	590	467	482
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	21	27	36	52	60
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	817	825	718	1 749	1 774
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 403	1 442	1 480	1 519	1 557



**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	36 604	1 639 772	-54 976	48 327
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			48 327	-48 327
Reservering underhållsfond		246 000	-246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-262 022	262 022	
Årets resultat				74 265
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 604</b>	<b>1 623 750</b>	<b>9 373</b>	<b>74 265</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-6 649
Årets resultat	74 265
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-246 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	262 022
<b>Summa</b>	<b>83 639</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>83 639</b>
--	---------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 959 704	1 889 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 864	125 409
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 099 568</b>	<b>2 014 580</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 454 646	-1 317 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 191	-395 578
Personalkostnader	Not 6	-63 523	-75 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-128 810	-127 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 989 170</b>	<b>-1 916 628</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>110 398</b>	<b>97 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 304	2 304
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	2 596	2 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 033	-54 353
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 133</b>	<b>-49 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>74 265</b>	<b>48 327</b>
<hr/>			
<b>Årets resultat</b>		<b>74 265</b>	<b>48 327</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	3 444 773	3 484 727
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	26 566	35 422
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 471 340</b>	<b>3 520 149</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	24 000	24 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 495 340</b>	<b>3 544 149</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	571
Övriga fordringar		5 338	2 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 861	74 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98 259</b>	<b>77 716</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800	800
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 553 622	1 300 591
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 553 622</b>	<b>1 300 591</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 652 681</b>	<b>1 379 106</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 148 020</b>	<b>4 923 256</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 604	36 604
Fond för yttre underhåll		1 623 750	1 639 772
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 660 354</b>	<b>1 676 376</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 373	-54 976
Årets resultat		74 265	48 327
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>83 639</b>	<b>-6 649</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 743 993</b>	<b>1 669 728</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 711 062	2 787 782
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 711 062</b>	<b>2 787 782</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	76 720	76 720
Leverantörskulder		52 907	153 511
Skatteskulder		11 559	1 155
Övriga skulder		48 417	42 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		503 362	191 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>692 965</b>	<b>465 746</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 148 020</b>	<b>4 923 256</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	67
Tillkommande utgifter	Linjär	30-50
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kronor om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 844 244	1 773 362
Hyror, lokaler	13 596	13 596
Hyror, p-platser	24 516	24 576
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 144	-12 144
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-472	-1 289
Elavgifter	89 964	91 070
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 959 704</b>	<b>1 889 171</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	89 748	82 411
Övriga ersättningar	19 856	12 883
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1
Övriga rörelseintäkter	30 087	29 934
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>139 864</b>	<b>125 409</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Underhåll	-262 022	0
Reparationer	-265 565	-163 607
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 400	-38 520
Försäkringspremier	-39 541	-32 736
Kabel- och digital-TV	-90 597	-89 787
Återbäring från Riksbyggen	11 300	6 125
Bevakningskostnader	-7 755	-18 125
Övriga utgifter, köpta tjänster	-36 010	-25 713
Snö- och halkbekämpning	-62 444	-250 872
Förbrukningsinventarier	-3 716	-81 997
Vatten	-145 700	-140 031
Fastighetsel	-131 783	-118 688
Uppvärmning	-296 373	-306 666
Sophantering och återvinning	-54 691	-48 224
Förvaltningsarvode drift	-19 350	-8 393
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 454 646</b>	<b>-1 317 232</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Studieverksamhet	0	-1 500
Förvaltningsarvode administration	-292 989	-337 468
Arvode, yrkesrevisor	-12 675	-12 425
Kreditupplysningar	-5 085	-11 431
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 562	-12 972
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-8 640
Bankkostnader	-1 550	-2 135
Övriga externa kostnader	-10 010	-9 007
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-342 191</b>	<b>-395 578</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-336	-9 912
Styrelsearvoden	-48 000	-48 000
Sociala kostnader	-15 187	-17 984
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 523</b>	<b>-75 896</b>



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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-76 149	-76 149
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-31 067
Avskrivning Markanläggningar	-11 850	-11 850
Avskrivningar tillkommande utgifter	-31 956	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 856	-8 856
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-128 810</b>	<b>-127 922</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Andelsutdelning Intresseföreningen i Västernorrland	2 304	2 304
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 304</b>	<b>2 304</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	2 580	2 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 596</b>	<b>2 424</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 076 574	5 076 574
Mark	40 000	40 000
Tillkommande utgifter	1 332 000	1 332 000
Markanläggning	237 000	186 000
	<b>6 685 574</b>	<b>6 634 574</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter(undercentral)	80 000	0
Markanläggning	0	51 000
	<b>80 000</b>	<b>51 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 765 574</b>	<b>6 685 574</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 925 643	-2 849 494
Tillkommande utgifter	-243 979	-212 912
Markanläggningar	-31 225	-19 375
	<b>-3 200 847</b>	<b>-3 081 781</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-76 149	-76 149
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-31 956	-31 067
Årets avskrivning markanläggningar	-11 850	-11 850
	<b>-119 954</b>	<b>-119 066</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 320 801</b>	<b>-3 200 847</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 444 773</b>	<b>3 484 727</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 074 783	2 150 931
Mark	40 000	40 000
Tillkommande utgifter	1 136 065	1 088 021
Markanläggningar	193 925	205 775
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 800 000	12 840 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 800 000</b>	<b>12 840 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 000 000</i>	<i>9 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 800 000</i>	<i>3 840 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	44 278	44 278
	<b>44 278</b>	<b>44 278</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>44 278</b>	<b>44 278</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-8 856	0
	<b>-8 856</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-8 856	-8 856
	<b>-8 856</b>	<b>-8 856</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 712</b>	<b>-8 856</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>26 566</b>	<b>35 422</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
48 andelar á 500 kr Intresseföreningen i Västernorrland	24 000	24 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar(obligation)	800	800
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 095 763	664 745
Transaktionskonto	457 859	635 845
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 553 622</b>	<b>1 300 591</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inteckningslån	2 787 782	2 864 502
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-76 720	-76 720
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 711 062</b>	<b>2 787 782</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-12-01	404 800,00	0,0	9 200,00	395 600,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-07-30	929 254,00	0,0	21 736,00	907 518,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-07-30	512 134,00	0,0	12 568,00	499 566,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2023-07-30	351 293,00	0,0	17 788,00	333 505,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2023-12-01	405 000,00	0,0	9 000,00	396 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2024-07-30	262 021,00	0,0	6 428,00	255 593,00
<b>Summa</b>			<b>2 864 502,00</b>	<b>0,0</b>	<b>76 720,00</b>	<b>2 787 782,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 76 720 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 270 000	4 270 000

**Not Eventualförpliktelser**

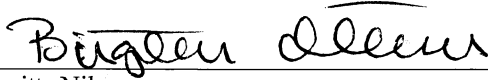
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



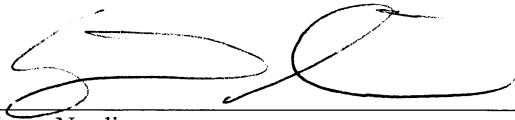


**Styrelsens underskrifter**

Sundsvall 20/3 -2020



Birgitta Nilsson



Simon Nordin



Matilda Sponton



Tony Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 / 4 -2020

KPMG AB



Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sundsvallshus nr 1, org. nr 789200-4149

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sundsvallshus nr 1 för år 2019.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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 8 april 2020

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor