

**DAGORDNING**  
**VID**  
**ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

**Torsdagen den 30 januari 2020 kl 18.30**  
**Plats: Gästlägenheten, kortsidan huset vid Kullagergatan 13**

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sundsvallshus 2 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.

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

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 233 676 kr. Resultat efter fondförändring (resultat exkl årets underhållskostnader men inkl årets avsättning till underhållsfonden) uppgår till ett överskott med 48 202 kr. Föreningen har haft kostnader för vattenskadorna. Försäkringsersättning har utgått för del av skadorna. För övriga reparations- och underhållskostnader se separat redovisning. Kostnader för vatten, värme och räntor visar på överskott.

I resultatet ingår avskrivningar med 163 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 396 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
26	40	8	1	1	76

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Gästparkering
2	11	43	2

Bostäder bostadsrätt 3 895 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 895 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 203 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 203 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 32 943 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 029 000 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 509 045 kr och planerat underhåll för 226 526 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnader för reparationer har i huvudsak bestått av takbesiktning efter vintern, reparation av fasad efter frostsprängning, byte takfönster Kullagergatan 11, trädfällning, stubbfräsning, bortforsling och täckning med jordmassor längs Sveavägen 57-59 och vattenskador.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 412 000 kr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

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

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Administrativ kostnad målning trapphus	41 563 kr
Takskador efter vintern	184 963 kr

##### Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonginglasning-fortsatt arbete	2019-2020	Beräknas vara klar 2019-2020
Renovering källarfönster	2019-2020	
Målning av väggsocklar	2019-2020	
Eventuellt byte av grovtvättmaskin	2019-2020	
Relining av avloppsstammar och byte av inkommande vattenledning	På längre sikt	



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>
Börje Jonsson	Ordförande	2021
Margit Aronsson	Vice ordförande	2020
Christina Nederberg	Sekreterare	2020
Emma Strömberg	Ledamot	2021
Lasse Kankainen	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars Spjut	Suppleant 2020
Emil Timan	Suppleant 2020
Anna-Karin Amérus	Suppleant 2020
Ann-Charlotte Viberg	Suppleant Utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

## Medlemsinformation

Under året har föreningen påbörjat byggnation av inglasade balkonger. Arbetet med balkongerna beräknas vara klara nästa räkenskapsår. För finansiering av balkongerna kommer lån att upptas.

Föreningen har tecknat ett avtal för fägelsäkring. Föreningen har även arbetat med brandskyddsåtgärder.

Föreningen har haft en extra föreningsstämma för balkonginglasningen 2018-10-02.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2019-10-01.

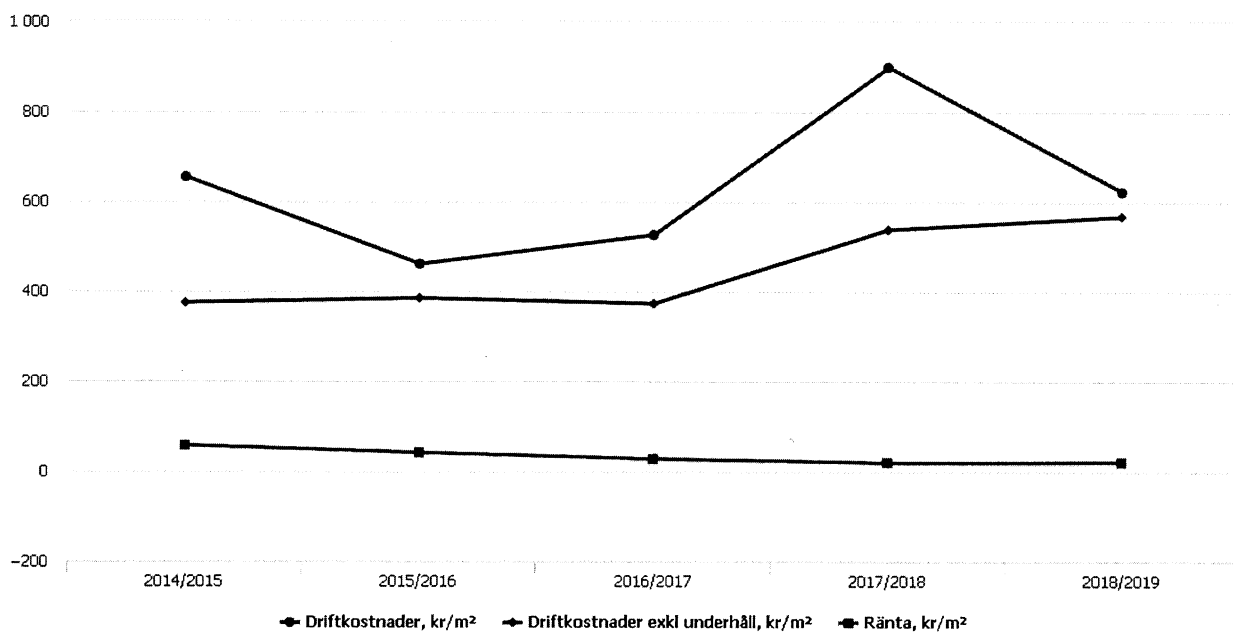
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 700 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen jobbar med åtgärder för att minska negativ påverkan på miljön. Exempel på åtgärder är utbyte av alla lampor i trapphus, källare och utebelysning till energisnåla LED-lampor. I föreningen finns även fullständig källsortering inkl. matavfall. Föreningen har under räkenskapsåret installerat en laddningsstation för elbil.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 125	3 045	3 030	3 080	3 067
Resultat efter finansiella poster	234	-1 078	329	633	-254
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	101	98	98	85	85
Soliditet %	17	26	33	31	26
Likviditet %	253	230	679	597	565
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	700	681	681	681	681
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	621	899	525	460	654
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	566	537	372	384	374
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	20	19	27	41	57
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 016	1 754	1 820	1 880	1 917



**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	170 012	2 573 891	1 184 296	-1 077 657
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 077 657	1 077 657
Reservering underhållsfond		412 000	-412 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-226 526	226 526	
Årets resultat				233 676
<b>Vid årets slut</b>	<b>170 012</b>	<b>2 759 365</b>	<b>-78 835</b>	<b>233 676</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	106 639
Årets resultat	233 676
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-412 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	226 526
<b>Summa</b>	<b>154 841</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>154 841</b>
-----------------------------------	----------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 124 537	3 046 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 506	180 197
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 417 043</b>	<b>3 226 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 544 263	-3 683 364
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 185	-325 099
Personalkostnader	Not 6	-78 988	-79 703
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-162 580	-162 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 118 016</b>	<b>-4 250 751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>299 027</b>	<b>-1 024 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 800	10 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 085	15 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 236	-79 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 351</b>	<b>-53 650</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>233 676</b>	<b>-1 077 657</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>233 676</b>	<b>-1 077 657</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	8 017 142	8 179 722
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	3 014 302	73 610
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 031 443</b>	<b>8 253 332</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	112 500	112 500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	142	142
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 642</b>	<b>112 642</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 144 085</b>	<b>8 365 974</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 927	60
Övriga fordringar		207 347	44 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 245	58 707
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>285 519</b>	<b>103 761</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	6 488 436	2 605 604
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 488 436</b>	<b>2 605 604</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 773 955</b>	<b>2 709 365</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 918 040</b>	<b>11 075 339</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		170 012	170 012
Fond för yttre underhåll		2 759 366	2 573 891
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 929 378</b>	<b>2 743 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-78 835	1 184 296
Årets resultat		233 676	-1 077 657
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>154 841</b>	<b>106 639</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 084 219</b>	<b>2 850 542</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 151 568	7 045 568
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 151 568</b>	<b>7 045 568</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	209 000	140 548
Leverantörsskulder		2 050 578	52 927
Skatteskulder		12 664	0
Övriga skulder		1 161	1 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		408 851	984 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 682 254</b>	<b>1 179 229</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 918 040</b>	<b>11 075 339</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
Tak	Linjär	50
Motorvärmare	Linjär	15
Markanläggning-p-platser	Linjär	20
Undercentral	Linjär	30

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	2 726 881	2 653 896
Hyror, lokaler	86 340	65 690
Hyror, garage	49 011	47 592
Hyror, p-platser	74 605	75 740
Hyror, övriga	3 300	240
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 074	-1 008
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-290	-6 580
Elavgifter	185 764	210 977
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 124 537</b>	<b>3 046 547</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	109 440	109 440
Övriga ersättningar	24 657	26 162
Fakturerade kostnader	360	540
Övriga rörelseintäkter	11 514	5 006
Försäkringsersättningar	146 535	39 049
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>292 506</b>	<b>180 197</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Underhåll	-226 526	-1 484 297
Reparationer	-509 045	-192 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 030	-79 490
Försäkringspremier	-53 834	-46 521
Kabel- och digital-TV	-183 324	-182 838
Återbäring från Riksbyggen	16 100	8 921
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 930	-18 524
Sotning	0	-392
Övriga utgifter, köpta tjänster	-33 468	-6 543
Snö- och halkbekämpning	-187 224	-479 546
Förbrukningsinventarier	-12 354	-7 861
Fordons- och maskinkostnader	-785	-1 452
Vatten	-217 460	-211 210
Fastighetsel	-334 749	-310 074
Uppvärmning	-496 826	-509 414
Sophantering och återvinning	-79 578	-76 220
Förvaltningsarvode drift	-93 232	-85 306
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 544 263</b>	<b>-3 683 364</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Studieverksamhet	-496	0
Förvaltningsarvode administration	-281 369	-269 953
Arvode, yrkesrevisorer	-14 401	-13 930
Kreditupplysningar	-6 761	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 942	-13 987
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-6 840
Bankkostnader	-4 207	-2 681
Övriga externa kostnader	-11 260	-17 033
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-332 185</b>	<b>-325 099</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Styrelsearvoden	-26 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-20 000	-21 125
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 313	-17 451
Övriga kostnadsersättningar	-59	0
Sociala kostnader	-13 617	-15 127
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-78 988</b>	<b>-79 703</b>

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

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-95 834	-135 834
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-3 990
Avskrivning Markanläggningar	-13 980	-13 985
Avskrivning Markinventarier	-8 777	-8 777
Avskrivningar tillkommande utgifter	-43 990	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-162 580</b>	<b>-162 586</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

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

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	5 009	15 268
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	70
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 085</b>	<b>15 338</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

**2019-08-31**
**2018-08-31**
**Vid årets början**

Byggnader	9 583 370	11 583 370
Mark	121 300	121 300
Anslutningsavgifter	195 770	195 770
Tillkommande utgifter	2 929 700	810 000
Markanläggning	279 600	0
Markinventarier	131 650	0

**13 241 390**
**12 710 440**
**Årets anskaffningar**

Tillkommande utgifter	0	119 700
Markanläggning	0	279 600
Markinventarier	0	131 650

**0**
**530 950**
**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**
**13 241 390**
**13 241 390**
**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-3 669 148	-3 893 312
Anslutningsavgifter	-195 770	-195 770
Tillkommande utgifter	-1 173 988	-810 000
Markanläggningar	-13 985	0
Markinventarier	-8 777	0

**- 5 061 668**
**- 4 899 082**
**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-95 833	-135 834
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-43 990	-3 990
Årets avskrivning markanläggningar	-13 980	-13 985
Årets avskrivning markinventarier	-8 777	-8 777

**- 162 580**
**- 162 586**
**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**
**- 5 224 248**
**- 5 061 668**
**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**8 017 142**
**8 179 722**
**Varav**

Byggnader	5 818 389	7 554 224
Mark	121 300	121 300
Tillkommande utgifter	1 711 722	115 710
Markanläggningar	251 635	265 615
Markinventarier	114 096	122 873

Omklassificering från byggnad till tillkommande utgifter har gjorts under 2018-2019 med 2 000 000 kr.

**Taxeringsvärden**

Bostäder	32 200 000	24 400 000
Lokaler	743 000	629 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 943 000</b>	<b>25 029 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>24 461 000</i>	<i>18 623 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 482 000</i>	<i>6 406 000</i>

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**
**2019-08-31**      **2018-08-31**

<b>Vid årets slut-balkonger</b>	<b>3 014 302</b>	<b>73 610</b>
---------------------------------	------------------	---------------

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**
**2019-08-31**      **2018-08-31**

Aktier och andelar i Intresseföreningen 225 andelar á 500 kr	112 500	112 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>112 500</b>	<b>112 500</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**
**2019-08-31**      **2018-08-31**

OK/Q8	142	142
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>142</b>	<b>142</b>

**Not 14 Kassa och bank**
**2019-08-31**      **2018-08-31**

Bankmedel	3 624 304	1 617 238
Transaktionskonto	2 864 132	988 366
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 488 436</b>	<b>2 605 604</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**
**2019-08-31**      **2018-08-31**

Inteckningslån	12 360 568	7 186 116
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-209 000	-140 548
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 151 568</b>	<b>7 045 568</b>



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,97%	2019-09-28(3 mån)	1 546 098,00	0,00	51 112,00	1 494 986,00
SWEDBANK	1,35%	2019-09-28(3 mån)	2 167 750,00	0,00	23 000,00	2 144 750,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2019-11-06(3 mån)	1 559 254,00	0,00	16 632,00	1 542 622,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2019-11-06(3 mån)	1 650 000,00	0,00	40 000,00	1 610 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-01-30	263 014,00	0,00	9 804,00	253 210,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-07-30	0,00	5 315 000,00	0,00	5 315 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 186 116,00</b>	<b>5 315 000,00</b>	<b>140 548,00</b>	<b>12 360 568,00</b>

Nytt lån 5 315 000 kr avser första dellyftet för finansiering av balkonger.

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 209 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 628 000	9 150 000

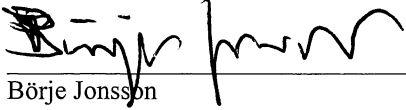
<b>Not Eventualförpliktelser</b>		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

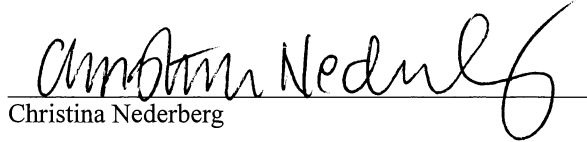


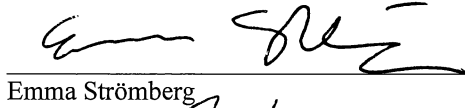


Styrelsens underskrifter

Sundsvall 24/10 -2019

  
Börje Jonsson

  
Christina Nederberg


  
Emma Strömberg

  
Margit Aronsson

  
Lasse Kankainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 / 11 -2019

KPMG AB

  
Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sundsvallshus nr 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sundsvallshus nr 2 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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 4 november 2019

KPMG AB



Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor