

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Skönshus 1
Org nr: 789200-4123



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skönshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 4 130 470 kr. Resultatet efter fondförändring (resultat exkl årets underhållskostnader men inkl årets avsättning till underhållsfonden) uppgår till 2 236 170 kr. Överskottet beror i huvudsak på minskade kostnader för el, värme, vatten, snö och lägre kostnader för reparationer mot budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 749% till 1 262%.

I resultatet ingår avskrivningar med 574 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 704 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	Kommentar
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	Kommentar
Antal lokaler	17	
Antal p-platser	154	

Bostäder bostadsrätt	14 637 m²
Total bostadsarea	14 637 m²
Lokaler hyresrätt	299 m²
Total lokalarea	299 m²
Årets taxeringsvärde	62 980 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 980 000 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 471 tkr och planerat underhåll för 106 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnader för reparationer har i huvudsak bestått av vattenskador, markyta som asfalterats och reparationer av gemensamhetsytor och ventilation.

Underhållsplan:

För verksamhetsåret har föreningen avsatt 2 000 000 kr till underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	64 163
Takfläkt	41 600

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga ytterdörrar,	2021/2022	
källardörrar, vid tvättstugor och cykelrum mm	2021/2022	

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	2023
Anneli Åström El Kalawy	Vice ordförande	2023
Maria Lindqvist	Ledamot	2022
Karl Andersson	Ledamot	2022
Jan Lindell	Ledamot Riksbyggen	utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Malmsten	Suppleant	2022
Josephella Silfwerarm	Suppleant	2023
Sara Englund	Suppleant	2022
Simon Svanebo	Suppleant	2022
Sonny Sundholm	Suppleant	2023
Veronica Söderberg	Riksbyggen	utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kpmg AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Aldrin	2022
Karina Pettersson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 247 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 249 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01, då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2%.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 774 kr/m²/år.

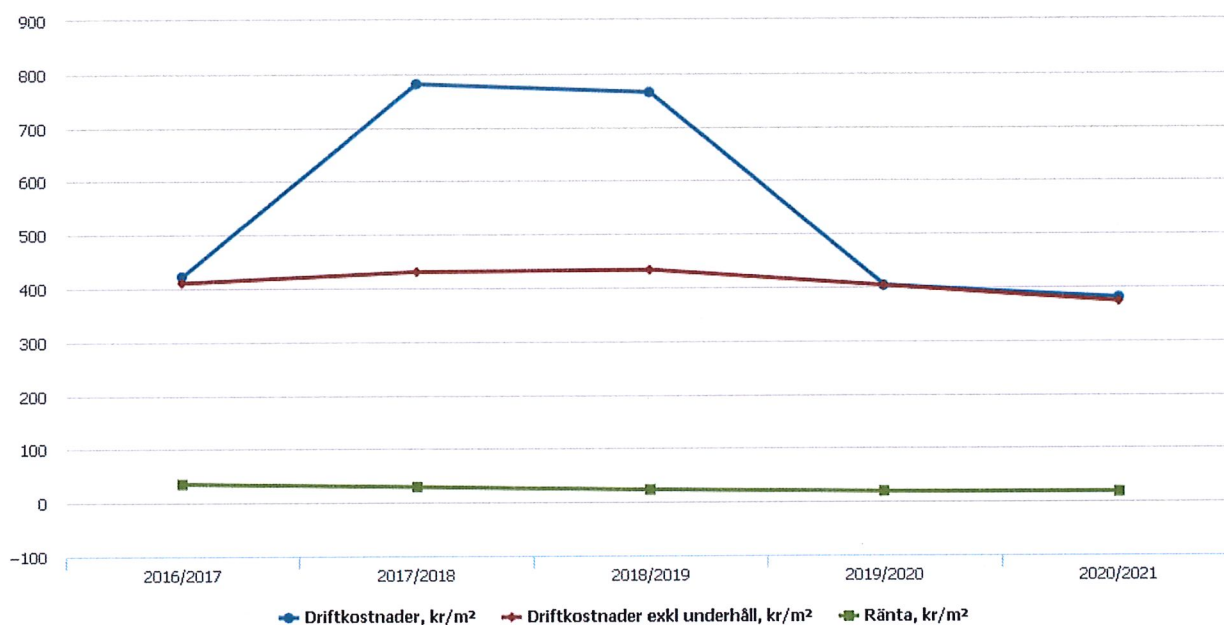
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

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)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	12 262	12 104	11 954	11 804	11 431
Resultat efter finansiella poster	4 130	4 986	-1 202	-1 283	3 320
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	121	107	102	94
Soliditet %	57	53	47	51	49
Likviditet %	1 262	749	635	573	836
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	774	767	759	747	722
Driftkostnader, kr/m ²	380	403	765	781	422
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	373	403	433	430	410
Ränta, kr/m ²	18	19	23	29	35
Lån, kr/m ²	1 339	1 369	1 399	1 458	1 489



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.

Handwritten signature

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	1 096 272	0	0	16 890 753	2 917 781	4 985 559
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				3 185 560	-3 185 560	
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 985 559	-4 985 559
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-105 763	105 763	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						4 130 407
Vid årets slut	1 096 272	0	0	21 970 550	2 823 543	4 130 407

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 717 781
Årets resultat	4 130 407
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 763
Summa	6 953 951

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 953 951
Att balansera i ny räkning i kr	5 000 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 262 457	12 103 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 079 377	2 211 632
Summa rörelseintäkter		13 341 834	14 315 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 676 773	-6 018 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-955 682	-966 506
Personalkostnader	Not 6	-1 817 557	-1 539 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-573 698	-573 698
Summa rörelsekostnader		-9 023 710	-9 098 860
Rörelseresultat		4 318 124	5 216 514
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 800	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	69 236	52 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 753	-283 440
Summa finansiella poster		-187 717	-230 954
Resultat efter finansiella poster		4 130 407	4 985 559
Årets resultat		4 130 407	4 985 559

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	25 216 130	25 738 528
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	384 750	436 050
Summa materiella anläggningstillgångar		25 600 880	26 174 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		25 713 380	26 287 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 145	68 290
Övriga fordringar		138 184	126 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		287 935	350 917
Summa kortfristiga fordringar		454 263	545 410
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	26 304 924	22 099 839
Summa kassa och bank		26 304 924	22 099 839
Summa omsättningstillgångar		26 759 187	22 645 249
Summa tillgångar		52 472 567	48 932 326

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 096 272	1 096 272
Fond för yttre underhåll		21 970 550	16 890 753
Summa bundet eget kapital		23 066 822	17 987 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 823 544	2 917 781
Årets resultat		4 130 407	4 985 559
Summa fritt eget kapital		6 953 951	7 903 341
Summa eget kapital		30 020 773	25 890 366
SKULDER			
Avsättningar			
Övriga avsättningar		20 000	20 000
Summa avsättningar		20 000	20 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 200 338	20 000 224
Summa långfristiga skulder		16 200 338	20 000 224
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 799 886	448 600
Leverantörsskulder		202 268	372 261
Skatteskulder		0	33 232
Övriga skulder		742 846	776 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 486 456	1 390 801
Summa kortfristiga skulder		6 231 456	3 021 737
Summa eget kapital och skulder		52 472 567	48 932 326

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 aviserar 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	Linjär	50
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 326 452	11 233 440
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-63 996	-63 996
Hyror, bostäder	1 508	0
Hyror, lokaler	119 304	119 304
Hyror, p-platser	381 650	241 574
Hyror, övriga	250	250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 528	-6 264
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-45 200	-40 592
Elavgifter	549 017	620 026
Summa nettoomsättning	12 262 457	12 103 742

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	683 700	690 702
Övriga ersättningar	45 782	43 310
Fakturerade kostnader	5 280	12 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	7
Återvunna fordringar	60	443
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	124 534	213 376
Övriga rörelseintäkter	99 922	399 358
Försäkringsersättningar	120 098	852 086
Summa övriga rörelseintäkter	1 079 377	2 211 632

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-105 763	0
Reparationer	-471 052	-914 074
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-186 272	-195 400
Vägavgifter	-7 500	0
Försäkringspremier	-171 776	-154 600
Kabel- och digital-TV	-334 800	-334 800
Återbäring från Riksbyggen	5 300	0
Obligatoriska besiktningar	-7 500	0
Bevakningskostnader	-7 063	-12 001
Övriga utgifter, köpta tjänster	-68 072	-27 156
Snö- och halkbekämpning	-163 000	-130 082
Förbrukningsinventarier	-26 361	-31 343
Fordons- och maskinkostnader	-38 045	-41 549
Vatten	-758 065	-696 772
Fastighetsel	-699 965	-862 981
Uppvärmning	-1 958 744	-1 981 200
Sophantering och återvinning	-456 555	-416 539
Förvaltningsarvode drift	-221 540	-220 200
Summa driftskostnader	-5 676 773	-6 018 696

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Fritidsmedel	-22 500	-30 000
Förvaltningsarvode administration	-391 394	-393 505
IT-kostnader	-276 553	-278 144
Övriga riskkostnader	0	-1 800
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-17 298	0
Kreditupplysningar	-68 158	-43 965
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 728	-48 306
Representation	-1 516	0
Kontorsmateriel	-240	0
Telefon och porto	-65 000	-70 013
Medlems- och föreningsavgifter	-10 125	-20 250
Serviceavgifter	-7 961	-19 651
Bankkostnader	0	-1 550
Övriga externa kostnader	-29 960	-36 321
Summa övriga externa kostnader	-955 682	-966 506

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Lön till kollektivanställda	-741 174	-679 645
Uttagsskatt	-257 808	-222 049
Styrelsearvoden	-108 000	-109 000
Sammanträdesarvoden	-14 800	-19 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-287 819	-224 364
Övriga kostnadsersättningar	-2 027	0
Pensionskostnader	-34 510	-32 385
Sociala kostnader	-371 418	-253 316
Summa personalkostnader	-1 817 557	-1 539 960

Föreningen har 2 anställda för yttre fastighetsskötsel.

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-300 398	-300 398
Avskrivningar tillkommande utgifter	-222 000	-222 000
Avskrivning Installationer	-51 300	-51 300
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-573 698	-573 698

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 800	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 800	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	63 165	49 630
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 052	2 856
Övriga ränteintäkter	19	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69 236	52 486

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	30 039 817	30 039 817
Mark	986 300	986 300
Tillkommande utgifter	11 516 786	11 516 786
	42 542 904	42 542 904
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 542 904	42 542 904

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-14 323 589	-14 023 193
Tillkommande utgifter	-2 480 786	-2 258 786
	-16 804 375	-16 281 978
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-300 398	-300 398
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-222 000	-222 000
	-522 398	-522 398
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 804 376	-16 804 376
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 216 130	25 738 528

Varav

Byggnader	15 415 830	15 716 228
Mark	986 300	986 300
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	8 814 000	9 036 000

Taxeringsvärden

Bostäder	62 600 000	62 600 000
Lokaler	380 000	380 000

Totalt taxeringsvärde	62 980 000	62 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 322 000</i>	<i>49 322 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 658 000</i>	<i>13 658 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Installationer	544 211	544 211
	544 211	544 211
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	544 211	544 211
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-108 161	-56 861
	-108 161	-56 861
Årets avskrivningar		
Installationer	-51 300	-51 300
	-51 300	-51 300
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-159 461	-108 161
	-159 461	-108 161
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-159 461	-108 161
Restvärde enligt plan vid årets slut	384 750	436 050
Varav		
Installationer	384 750	436 050

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	112 500	112 500
Summa andra långfristiga fordringar	112 500	112 500

Not 13 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	22 701 859	20 648 070
Transaktionskonto	3 602 065	1 450 769
Summa kassa och bank	26 304 924	22 099 839

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	20 000 224	20 448 824
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 799 886	-448 600
Långfristig skuld vid årets slut	16 200 338	20 000 224

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-06-01	2 664 242,00	7 591,00	30 364,00	2 641 469,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-10-30	1 843 937,00	0,00	49 500,00	1 794 437,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-04-30	3 680 779,00	0,00	39 684,00	3 641 095,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2023-10-30	1 132 494,00	0,00	52 472,00	1 080 022,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-01	1 828 500,00	11 500,00	46 000,00	1 794 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-01	2 191 190,00	14 250,00	57 000,00	2 148 440,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-09-30	1 261 267,00	0,00	30 576,00	1 230 691,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-09-30	1 576 654,00	0,00	38 220,00	1 538 434,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2025-06-01	2 376 474,00	14 946,00	59 784,00	2 331 636,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2026-06-01	1 833 750,00	11 250,00	45 000,00	1 800 000,00
Summa			20 389 287,00	59 537,00	448 600,00	20 000 224,00

*Senast kända räntesatser

Vid nästa räkenskapsårs ska föreningen amortera 448 600 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	30 656 000	30 656 000

Not Eventualförpliktelser		
Fastigo	13 481	13 795

Styrelsens underskrifter

Sundsvall 211108
Ort och datum

Kristina Persson

Kristina Persson

Karl Andersson

Karl Andersson

Anneli Åström El Kalawy

Anneli Åström El Kalawy

Maria Lindqvist

Maria Lindqvist

Jan Lindell, genom Veronica Söderberg

Jan Lindell, genom Veronica Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/11 2021

KPMG AB

Niklas Antonsson

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skönshus 1 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen 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 säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skönshus 1 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 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 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 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 25 november 2021

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

