
Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen Brf Sundsvallshus nr 2
Org nr: 789200-4164



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

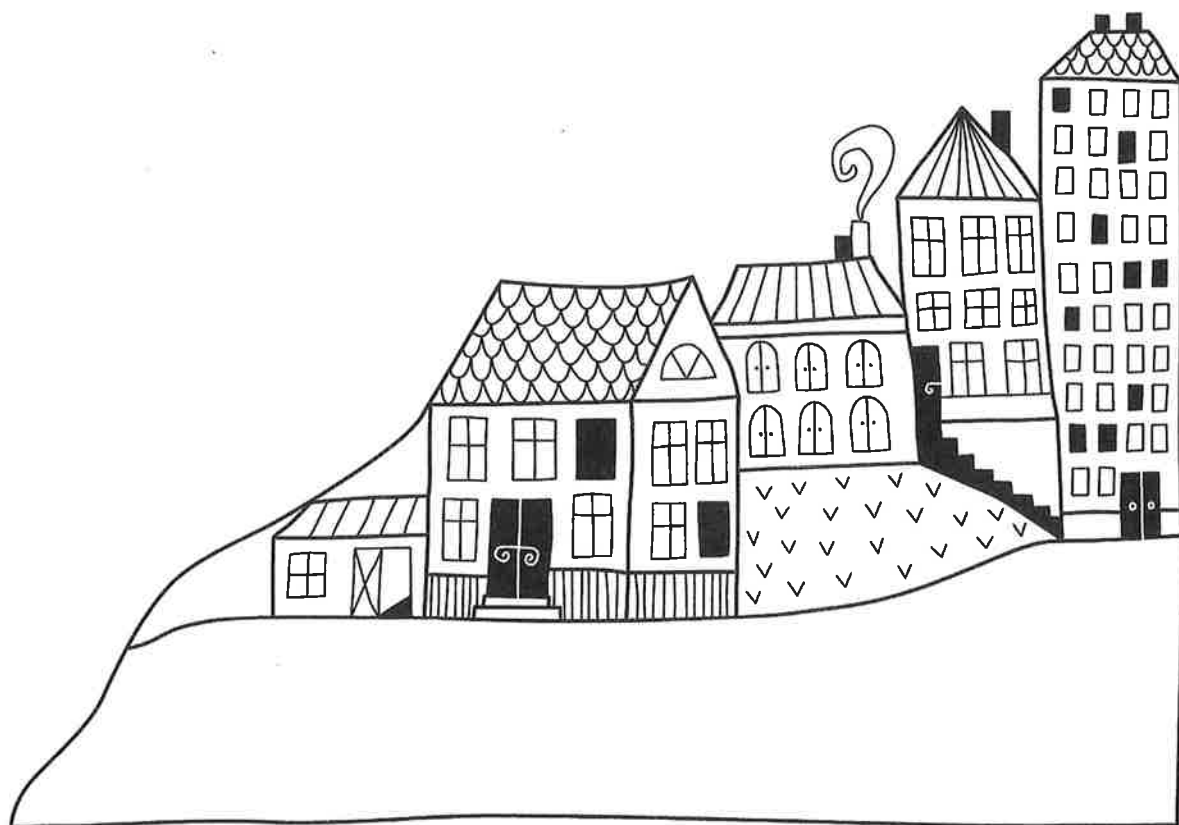
VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sundsvallshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

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

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott med -2 188 tkr. Underskottet beror på underhållsarbetet med föreningens bottenstammar.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 472% till 292%.

I resultatet ingår avskrivningar med 342 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 846 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

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	26	
2 rum och kök	40	
3 rum och kök	8	
4 rum och kök	1	
5 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	11	
Antal p-platser	45	varav 2 är gästparkeringar

Total tomtarea 8 469 m²

Total bostadsarea 3 895 m²

Total lokalarea 203 m²

Årets taxeringsvärde 40 466 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 943 000 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 115 tkr och planerat underhåll för 3 090 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 608 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1991	
Stambyte, byte el, bredband	2003	
Byte lägenhetsdörrar	2006	
Kollektivt elabnmemang	2006	
Byte tak	2010	
Sortering matavfall	2012	
Renovering tvättstugor	2013	
Byte belysning källare och trapphus	2015	
Värmeprojekt	2016	
Byte kallvattenledning inkl asbetssanering	2017	
Målning-källare och trapphus	2018	
Byte undercentral	2018	
Utvändiga målningsarbeten	2021	
Del av relining av avloppsstammar och byte av inkommande vattenledning	2021	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Relining av avloppsstammar och byte av inkommande vattenledning	3 066 386
Elbilsladdare	24 019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Jonsson	Ordförande	2023
Margit Aronsson	Vice ordförande	2024
Lars Eriksson	Sekreterare	2023
Elin Johansson	Ledamot	2024
Margareta Landfors	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Åström	Suppleant	2023
Mathias Smedberg	Suppleant	2023
Ida Wallgren	Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Nederberg	2023
Margit Aronsson	2023

Medlemsinformation

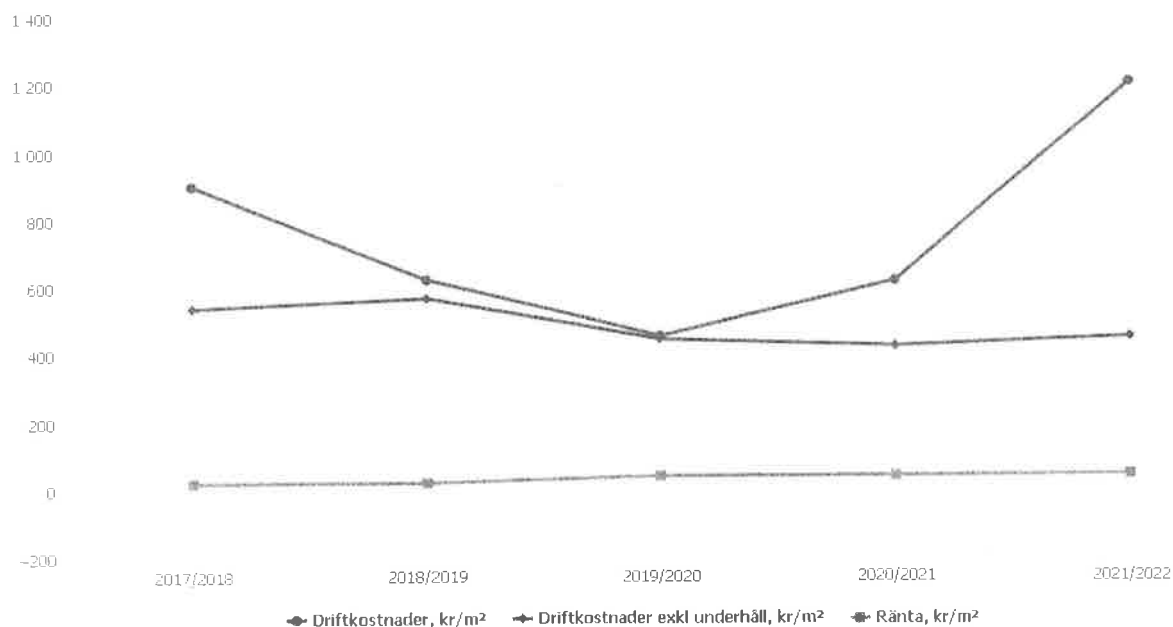
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 747 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 298	3 250	3 203	3 125	3 045
Resultat efter finansiella poster	-2 188	184	778	234	-1 078
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	148	117	105	101	98
Soliditet %	10	21	20	17	26
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	292	472	435	253	230
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	747	733	718	700	681
Driftkostnader, kr/m ²	1 202	617	454	621	899
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	448	423	444	566	537
Ränta, kr/m ²	41	39	39	20	19
Lån, kr/m ²	3 834	3 661	3 716	3 016	1 754



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	170 012	2 835 047	856 861	184 122
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		540 982	-540 982	
Disposition enl. årsstämmobeslut			184 122	-184 122
Reservering underhållsfond		608 000	-608 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 090 405	3 090 405	
Årets resultat				-2 188 212
Vid årets slut	170 012	893 624	2 982 406	-2 188 212

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	500 000
Årets resultat	-2 188 212
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-608 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 090 405
Summa	794 193

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

794 193

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2021-09-01		2020-09-01
	2022-08-31		2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 298 394	3 250 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	407 495	397 750
Summa rörelseintäkter		3 705 889	3 647 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 927 338	-2 528 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 451	-355 685
Personalkostnader	Not 6	-86 446	-95 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-342 325	-342 325
Summa rörelsekostnader		-5 744 559	-3 322 197
Rörelseresultat		-2 038 670	325 593
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 800	10 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 229	7 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 571	-159 760
Summa finansiella poster		-149 542	-141 472
Resultat efter finansiella poster		-2 188 212	184 122
Årets resultat		-2 188 212	184 122

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 15 773 525	16 115 850
Summa materiella anläggningstillgångar	15 773 525	16 115 850
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9 112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar	15 886 025	16 228 350
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 682	-1 742
Övriga fordringar	69 474	87 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 387	67 621
Summa kortfristiga fordringar	135 180	152 918
Kassa och bank		
Kassa och bank	Not 10 2 050 609	3 142 025
Summa kassa och bank	2 050 609	3 142 025
Summa omsättningstillgångar	2 185 789	3 294 943
Summa tillgångar	18 071 814	19 523 293

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	170 012	170 012
Fond för yttre underhåll	893 624	2 835 047
Summa bundet eget kapital	1 063 636	3 005 059
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 982 406	856 861
Årets resultat	-2 188 212	184 122
Summa fritt eget kapital	794 193	1 040 982
Summa eget kapital	1 857 829	4 046 041
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 992 550
Summa långfristiga skulder	10 992 550	11 796 899
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 721 199
Leverantörsskulder	24 490	38 481
Skatteskulder	19 208	3 493
Övriga skulder	614	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455 923	431 101
Summa kortfristiga skulder	5 221 434	3 680 353
Summa eget kapital och skulder	18 071 814	19 523 293

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
Standardförbättringar	Linjär	30-50
Markinventarier-mtv.stolpar	Linjär	15
Markanläggning-p-platser	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 910 275	2 853 194
Hyror, lokaler	94 703	94 344
Hyror, garage	50 784	50 784
Hyror, p-platser	77 250	77 061
Hyror, övriga	6 320	4 770
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-206	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-114	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	0
Elavgifter	159 682	169 887
Summa nettoomsättning	3 298 394	3 250 040

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	109 440	109 440
Balkonginglasning	262 440	262 440
Övriga ersättningar	27 566	18 244
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-11
Övriga rörelseintäkter	8 052	6 917
Summa övriga rörelseintäkter	407 495	397 750

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-3 090 405	-795 619
Reparationer	-114 825	-112 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 104	-104 030
Försäkringspremier	-67 486	-64 290
Kabel- och digital-TV	-183 662	-183 842
Återbäring från Riksbyggen	4 300	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 243
Serviceavtal	-4 243	-14 468
Övriga utgifter, köpta tjänster	-35 207	-26 579
Snö- och halkbekämpning	-73 903	-52 523
Förbrukningsinventarier	-19 358	-15 335
Fordons- och maskinkostnader	0	-730
Vatten	-189 227	-204 800
Fastighetsel	-293 378	-227 676
Uppvärmning	-466 368	-457 342
Sophantering och återvinning	-118 591	-113 875
Förvaltningsarvode drift	-150 881	-151 763
Summa driftskostnader	-4 927 338	-2 528 465

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
	0	-1 200
Fritidsmedel	-302 755	-296 860
Förvaltningsarvode administration	-14 993	-14 945
Arvode, yrkesrevisorer	-9 716	-17 491
Övriga förvaltningskostnader	-5 357	-8 856
Kreditupplysningar	-18 459	-13 529
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-200
Representation	-10 215	0
Medlems- och föreningsavgifter	-15 135	-1 910
Bankkostnader	-11 822	-694
Övriga externa kostnader		
Summa övriga externa kostnader	-388 451	-355 685

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
	-29 000	-27 500
Styrelsearvoden	-13 250	-20 500
Sammanträdesarvoden	-33 175	-33 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-150	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-297
Övriga personalkostnader	-10 871	-13 775
Sociala kostnader		
Summa personalkostnader	-86 446	-95 722

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
	-95 834	-95 834
Avskrivning Byggnader	-13 980	-13 980
Avskrivning Markanläggningar	-8 777	-8 777
Avskrivning Markinventarier	-223 734	-223 734
Avskrivningar tillkommande utgifter		
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-342 325	-342 325

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 583 370	9 583 370
Mark	121 300	121 300
Anslutningsavgifter	195 770	195 770
Tillkommande utgifter	11 679 137	11 679 137
Markanläggning	279 600	279 600
Markinventarier	131 650	131 650
	21 990 827	21 990 827
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar anslutningsavgifter	-195 770	0
	-195 770	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 795 057	21 990 827
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 956 650	-3 860 816
Anslutningsavgifter	-195 770	-195 770
Tillkommande utgifter	-1 631 526	-1 407 792
Markanläggningar	-55 925	-41 945
Markinventarier	-35 107	-26 330
	-5 874 978	-5 532 653
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-95 834	-95 834
Årets avskrivning anslutningsavgifter	195 770	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-223 734	-223 734
Årets avskrivning markanläggningar	-13 980	-13 980
Årets avskrivning markinventarier	-8 777	-8 777
	-146 555	-342 324
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 021 532	-5 874 977
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 773 524	16 115 849
Varav		
Byggnader	5 530 886	5 626 720
Mark	121 300	121 300
Tillkommande utgifter	9 823 877	10 047 611
Markanläggningar	209 695	223 675
Markinventarier	87 766	96 543

Taxeringsvärden	39 600 000	32 200 000
Bostäder	866 000	743 000
Lokaler		

	40 466 000	32 943 000
Totalt taxeringsvärde	30 628 000	24 461 000
varav byggnader	9 838 000	8 482 000
varav mark		

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	112 500	112 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	112 500	112 500

Not 10 Kassa och bank	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	943 934	2 536 325
Transaktionskonto	1 106 675	605 700
Summa kassa och bank	2 050 609	3 142 025

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	15 713 749	15 004 177
Nästa års amortering/låneförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 721 199	-3 207 278
Långfristig skuld vid årets slut	10 992 550	11 796 899

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Arets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2022-09-30	1 360 759,00	0,00	13 852,00	1 346
STADSHYPOTEK	2,05%	2022-11-10	1 530 000,00	0,00	40 000,00	1 490
STADSHYPOTEK	2,05%	2022-11-10	1 509 358,00	0,00	16 632,00	1 490
STADSHYPOTEK	0,75%	2023-01-30	233 602,00	0,00	9 804,00	22
STADSHYPOTEK	1,02%	2023-09-30	1 670 250,00	0,00	17 000,00	1 65
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-07-30	5 208 696,00	0,00	53 152,00	5 15
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	0,00	206 000,00	1 288,00	20
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	0,00	734 000,00	4 588,00	7
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	0,00	0,00	23 000,00	2 0
SWEDBANK	1,17%	2025-06-18	2 098 750,00	0,00	51 112,00	1 3
SWEDBANK	1,22%	2026-06-17	1 392 762,00	0,00		
Summa			15 004 177,00	940 000,00	230 428,00	15 7

*Senast kända räntesatser

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

Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	16 193 000	15 628 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Börje Jonsson

Margit Aronsson

Lars Eriksson

Elin Johansson

Margareta Landfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557481469739

Dokument

209002_Årsredovisning 2021-2022
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2022-11-15 09:56:36 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2022-11-22 11:00:32 CET (+0100)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerande parter

Börje Jonsson (BJ)
jonborje@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BÖRJE JONSSON"
Signerade 2022-11-15 14:57:39 CET (+0100)

Elin Johansson (EJ)
elin.johansson@spv.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN JOHANSSON"
Signerade 2022-11-22 09:56:22 CET (+0100)

Lars Eriksson (LE)
lars6008@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ERIKSSON"
Signerade 2022-11-15 18:30:40 CET (+0100)

Margit Aronsson (MA)
margit.aronsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Margit Aronsson"
Signerade 2022-11-15 09:57:31 CET (+0100)

Margareta Landfors (ML)
Margareta.Landfors@riksbyggen.se

Niklas Antonsson (NA)
KPMG AB
Personnummer 198112063030
niklas.antonsson@kpmg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557481469739



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA LANDFORS"
Signerade 2022-11-15 09:58:03 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ANTONSSON"
Signerade 2022-11-22 11:00:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Sundsvallshus nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 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 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 RBF Sundsvallshus nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 styrelseledamoten 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 revisionsd 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 revisionsd 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 fokusera 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

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Antonsson

746771022E4D4FE

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF Sundsvallshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Sundsvallshus 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se