

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åbyhus nr 1
Org nr: 725000-3527



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna, exklusive underhåll, ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Kostnaden för vatten var lägre föregående år p.g.a. felaktiga vattenavläsningar några år tillbaka i tiden. Detta uppdagades under förra året och återbetalning skedde från NODRA (Norrköping Vatten och Avfall).

I resultatet ingår avskrivningar med 614 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 028 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarntorp Borgargård 1:220 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 92 lägenheter uppförda. Dessutom uthyres 3 lokaler, 1 varmgarage, 58 parkeringsplatser med eluttag, 10 parkeringsplatser med eluttag under tak, 18 parkeringsplatser utan eluttag samt 2 förråd. Byggnaderna är uppförda 1966-1967. Fastighetens adress är Katrineholmsvägen 2, 4, 6, 8, 10 och Nyköpingsvägen 31 i Åby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	18
3 rum och kök	36
4 rum och kök	18

Total bostadsarea 6 522 m²

Total lokalarea 111 m²

Årets taxeringsvärde 43 558 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 558 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Nordisk Hiss
TV, Telefoni, bredband	Telia
Parkeringsvakt	Securitas

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 156 tkr och planerat underhåll för 234 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 900 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 774 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2010	6 386 tkr
Anslutningsavgifter	2013	109 tkr
Entrépartier	2014	269 tkr
Hissrenovering	2015	2 035 tkr
Markytor	2015	307 tkr
Byte armaturer	2016	117 tkr
Fasader	2016	206 tkr
Stambyte	2017	28 048 tkr
Installationer, radiatorventiler	2018	355 tkr
Byte av torkskåp	2019	56 tkr
Markytor (ny sandlåda)	2019	17 tkr
Garage och p-platser	2019	6 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny torktumlare	25 tkr
OVK besiktning, rensning kanaler, byte av aggregat	188 tkr
Byte dörröppningsautomatik	22 tkr

Planerat underhåll

	År
Slipning av golv	2020/2021
Fasad & balkongtvätt	2020/2021
Trapphusrenovering	2020/2021
Diverse utrustning tvättstugor	2020/2021



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Erik Jämtner	Ordförande	Stämman	2020
Niklas Ljung	Vice ordförande	Stämman	2021
Camilla Johansson	Sekreterare	Stämman	2021
Britt Wiesner	Ledamot	Stämman	2020
Johannes Sköld	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Ljung	Stämman	2021
Ralf Eriksson	Stämman	2020
Rosita Filipsson	Stämman	2021
Alisa Kazlagic	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Thommy Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Ingalill Mattsson	Revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Magnus Nordlöf (samankallande)	Stämman
Anders Johansson	Stämman

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 21,42 %.

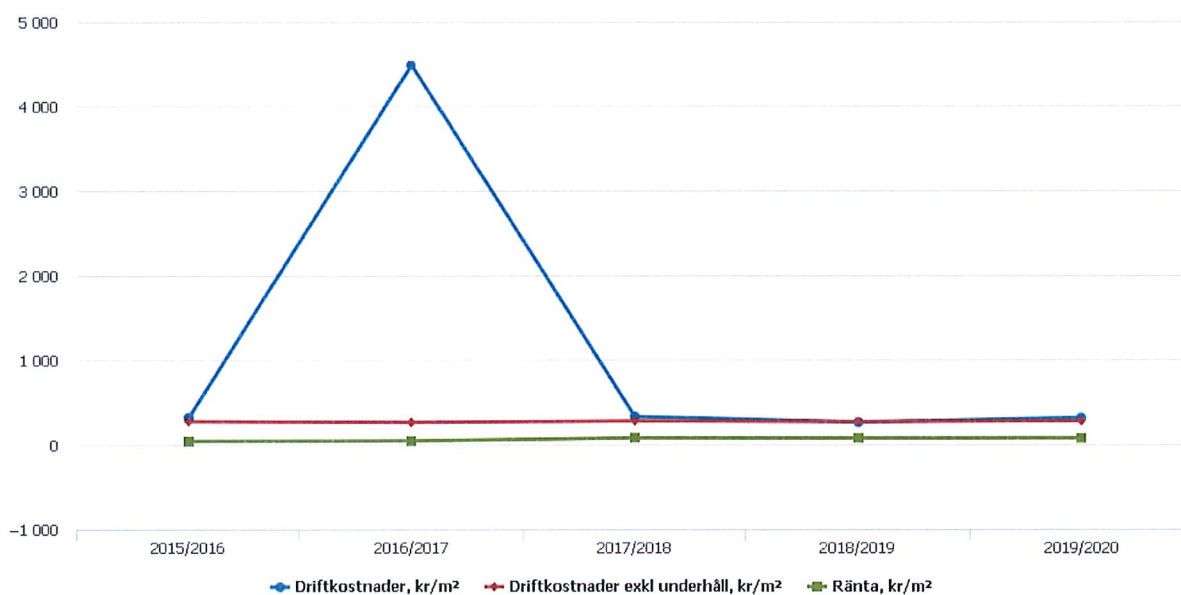
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 852	5 792	5 795	5 784	4 762
Balansomslutning	15 038	14 532	14 455	22 364	15 155
Soliditet %	Neg	Neg	Neg	Neg	28
Likviditet %	414	365	245	123	345
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	857	857	857	857	705
Driftkostnader, kr/m ²	311	274	328	4 489	320
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	275	262	274	260	271
Ränta, kr/m ²	76	78	80	46	43
Underhållsfond, kr/m ²	539	457	352	289	462
Lån, kr/m ²	4 753	4 874	5 040	5 167	1 464



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.

[Signature] Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Förändring i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	659 922	3 032 824	-24 207 097	1 613 805
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 613 805	-1 613 805
Reservering underhållsfond		774 000	-774 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-233 875	233 875	
Årets resultat				1 413 840
Vid årets slut	659 922	3 572 949	-23 133 418	1 413 840

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-22 593 293
Årets resultat	1 413 840
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-774 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	233 875
Summa	-21 719 578

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 21 719 578
--	---------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 852 347	5 792 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 738	72 767
Summa rörelseintäkter		5 891 085	5 865 244
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 059 610	-1 818 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 246 755	-1 235 204
Personalkostnader	Not 6	-79 713	-114 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-613 793	-594 530
Summa rörelsekostnader		-3 999 871	-3 763 046
Rörelseresultat		1 891 214	2 102 198
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 168	29 728
Räntekostnader	Not 9	-503 541	-518 122
Summa finansiella poster		-477 373	-488 394
Resultat efter finansiella poster		1 413 840	1 613 805
Resultat före skatt		1 413 840	1 613 805
 Årets resultat		1 413 840	1 613 805

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 273 925	7 606 718
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	121 425	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 395 350	7 606 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	184 000	184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 000	184 000
Summa anläggningstillgångar		7 579 350	7 790 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		18 332	9 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	370 307	405 564
Summa kortfristiga fordringar		388 639	415 487
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 069 825	6 325 611
Summa kassa och bank		7 069 825	6 325 611
Summa omsättningstillgångar		7 458 464	6 741 098
 Summa tillgångar		15 037 814	14 531 816

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		659 922	659 922
Fond för yttre underhåll		3 572 949	3 032 824
Summa bundet eget kapital		4 232 871	3 692 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 133 418	-24 207 097
Årets resultat		1 413 840	1 613 805
Summa fritt eget kapital		-21 719 578	-22 593 293
Summa eget kapital		-17 486 707	-18 900 547
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 723 999	31 582 127
Summa långfristiga skulder		30 723 999	31 582 127
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	804 000	750 000
Leverantörsskulder		237 325	376 188
Skatteskulder		41 316	37 800
Övriga skulder	Not 17	129 525	152 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	588 355	534 058
Summa kortfristiga skulder		1 800 521	1 850 236
Summa eget kapital och skulder		15 037 814	14 531 816

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2066
<i>Standardförbättringar</i>			
Tak, hissar, energibesparingsåtgärder	Linjär	40	2028
Fönsterbyte	Linjär	40	2038
Balkonger	Linjär	20	2029
Uteplats och vägbommar	Linjär	10	2030
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	2022

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 587 084	5 591 673
Hyror, lokaler	21 918	13 660
Hyror, garage	6 000	4 500
Hyror, p-platser	238 713	192 168
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 553	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-247	-6 356
Bränsleavgifter, bostäder	432	432
Summa nettoomsättning	5 852 347	5 792 477

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	750	0
Övriga ersättningar	18 799	24 017
Fakturerade kostnader	3 738	3 058
Övriga rörelseintäkter	15 451	45 692
Summa övriga rörelseintäkter	38 738	72 767

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-233 875	-79 203
Reparationer	-155 669	-132 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 595	-128 264
Vägavgifter	-46 614	-33 120
Försäkringspremier	-104 945	-96 268
Kabel- och digital-TV	-235 862	-234 244
Återbäring från Riksbyggen	0	17 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 475	0
Serviceavtal	-12 667	-17 949
Obligatoriska besiktningar	-23 147	-89 349
Snö- och halkbekämpning	-1 581	-5 432
Förbrukningsinventarier	-43 065	-26 316
Vatten	-171 776	-33 583
Fastighetsel	-182 787	-197 368
Uppvärmning	-620 764	-643 817
Sophantering och återvinning	-61 700	-60 756
Fastighetsskötsel extra debiteringar	-29 087	-58 584
Summa driftkostnader	-2 059 610	-1 818 841



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 184 615	-1 172 656
Arvode, yrkesrevisorer	-23 875	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 728	-6 578
Kreditupplysningar	-2 025	-1 146
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 216	-22 517
Telefon och porto	-3 846	-6 358
Medlems- och föreningsavgifter	-6 900	-6 900
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-1 246 755	-1 235 204

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-5 880
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-37 800	-63 931
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 755	-2 755
Pensionskostnader	0	-259
Sociala kostnader	-12 158	-16 645
Summa personalkostnader	-79 713	-114 470

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-43 050	-43 047
Avskrivning Anslutningsavgifter	-10 947	-10 950
Avskrivningar Standardförbättringar	-559 796	-540 533
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-613 793	-594 530

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 908	12 040
Andelsutdelning	0	17 664
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	260	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 168	29 728

Not 9 Räntekostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-499 231	-515 997
Övriga räntekostnader	-4 310	-2 125
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-503 541	-518 122

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 967 000	6 967 000
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	220 678	220 678
Standardförbättringar	11 585 753	11 585 753
	18 973 431	18 973 431
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	281 000	0
	281 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 254 431	18 973 431

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	4 943 499	4 900 451
Anslutningsavgifter	187 835	176 885
Standardförbättringar	6 235 379	5 694 846
	11 366 713	10 772 182

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	43 050	43 047
Årets avskrivning anslutningsavgifter	10 946	10 950
Årets avskrivning Standardförbättringar	559 796	540 533
	613 792	594 530

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	1 980 451	2 023 501
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	21 897	32 843
Standardförbättringar	5 071 578	5 350 374

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 319	28 319
	28 319	28 319
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 319	28 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-28 319	-28 319
	-28 319	-28 319
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
IMD	121 425	0
Summa vid årets slut	121 425	0

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
368 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	184 000	184 000
Summa Långfristiga värdepappersinnehav	184 000	184 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 036	5 025
Förutbetalda försäkringspremier	52 922	52 022
Förutbetalt förvaltningsarvode	256 563	296 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 732	19 520
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 054	32 146
 Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	370 307	405 564

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	6 035 737	5 029 210
Transaktionskonto Swedbank	1 034 088	1 296 400
Summa kassa och bank	7 069 825	6 325 611

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	31 527 999	32 332 127
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-804 000	-750 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 723 999	31 582 127

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,28%	2020-09-01	1 998 336	43 208	1 955 128
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-12-01	6 250 000	0	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-06-01	1 300 000	0	1 300 000
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	1 780 357	58 212	1 722 145
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-12-01	1 861 502	157 948	1 703 554
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-01-30	6 250 000	0	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-04-30	111 468	13 936	97 532
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-04-30	325 108	40 640	284 468
STADSHYPOTEK	1,83%	2023-03-30	6 250 000	0	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-04-30	789 356	73 184	716 172
STADSHYPOTEK	2,08%	2024-06-30	5 416 000	417 000	4 999 000
Summa			32 332 127	804 128	31 527 999,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 804 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 216 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 507 999 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	128 188	147 327
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	17	4 503
Skuld Riksbyggen påminnelseavgifter	1 320	360
Summa övriga skulder	129 525	152 190

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 900	8 100
Upplupna räntekostnader	22 417	22 955
Upplupna elkostnader	7 607	13 581
Upplupna värmekostnader	16 321	18 024
Upplupna revisionsarvoden	18 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	30 010	28 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 856	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	480 744	419 963
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588 355	534 058

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	34 975 000	34 975 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

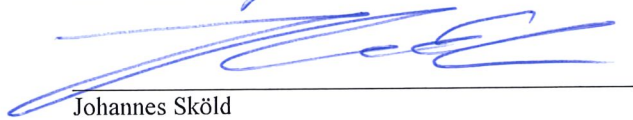


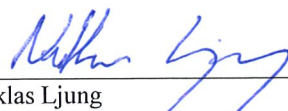
Styrelsens underskrifter

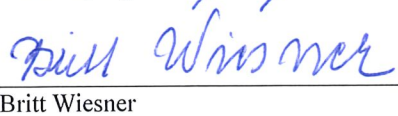
Äby 20200926
Ort och datum


Lars Erik Jämtner


Camilla Johansson

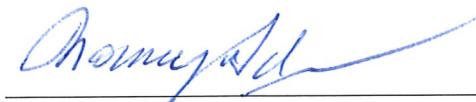

Johannes Sköld


Niklas Ljung


Britt Wiesner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-20


KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor


Thommy Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1, org. nr 725000-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30. 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 30 juni 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 provar 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.

Norrköping den 20 oktober 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Thommy Andersson

Förtroendevald revisor