

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stjärnhusen
Org nr: 725000-3642

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stjärnhusen 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 lägre än föregående år främst pga. högre reparationskostnader samt att föreningen utfört underhåll för 968 tkr under verksamhetsåret.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret visar på full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 649% till 575%.

I resultatet ingår avskrivningar med 718 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 424 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Monopolet 2 samt del av Klingsberg 1:1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 106 lägenheter samt 10 uthyrningslokaler uppförda. Enligt Ekonomisk plan finns 106 lägenheter varav 3 lägenheter är ihopslagna varför det finns 103 hushåll i föreningen. Byggnaderna är uppförda 1952/1953. Fastigheternas adress är Hagebygatan 35, 37 - 49 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
19	47	24	11	5	106

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	18	25

Total bostadsarea 7 015 m²
Total lokalaria 966 m²

Årets taxeringsvärde 86 923 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 86 923 000 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
TJ's Bygg och Fastighetsservice	Fastighetsservice
ALT Hiss	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV, telefoni och bredband
ATB AB	Parkeringsbevakning

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 543 tkr och planerat underhåll för 968 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2017 och visar på ett underhållsbehov på 3 055 tkr för de närmaste 8 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 373 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2003/2004
Installation av hissar	2003/2004
Tvättstugeutrustning	2016/2017
Belysning i trapphus	2017/2018
Tvättstugeutrustning	2017/2018
Fjärrvärmecentral	2017/2018
Målning garageportar	2017/2018
Fönsterbyte	2019/2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	253 tkr
Målningsarbeten, renovering paviljong	88 tkr
Värmesystem	152 tkr
Byte entrépartier	476 tkr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Värmesystem	2020/2021	Budgeterad kostnad 848 tkr
Underhåll parkering	2020/2021	Budgeterad kostnad 500 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingemar Thornell	Ordförande	2020
Peter Tollwé	Sekreterare	2021
Tony Carlsson	Vice ordförande	2020
Monica Ahlberg	Ledamot	2020
Elin Gunnarsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marina Andersson	Suppleant	2020
Claes Revenius	Suppleant	2020
Hans Svensson	Suppleant	2020
Johannes Sköld	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Leif Winqvist	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Ewa Karlsson
KPMG AB

Valberedning

	Sammanställande
Ing-Britt Haslum	
Marianne Bergström	
Kerstin Johansson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsfritt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer. Utöver ovanstående är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 1,28 %.

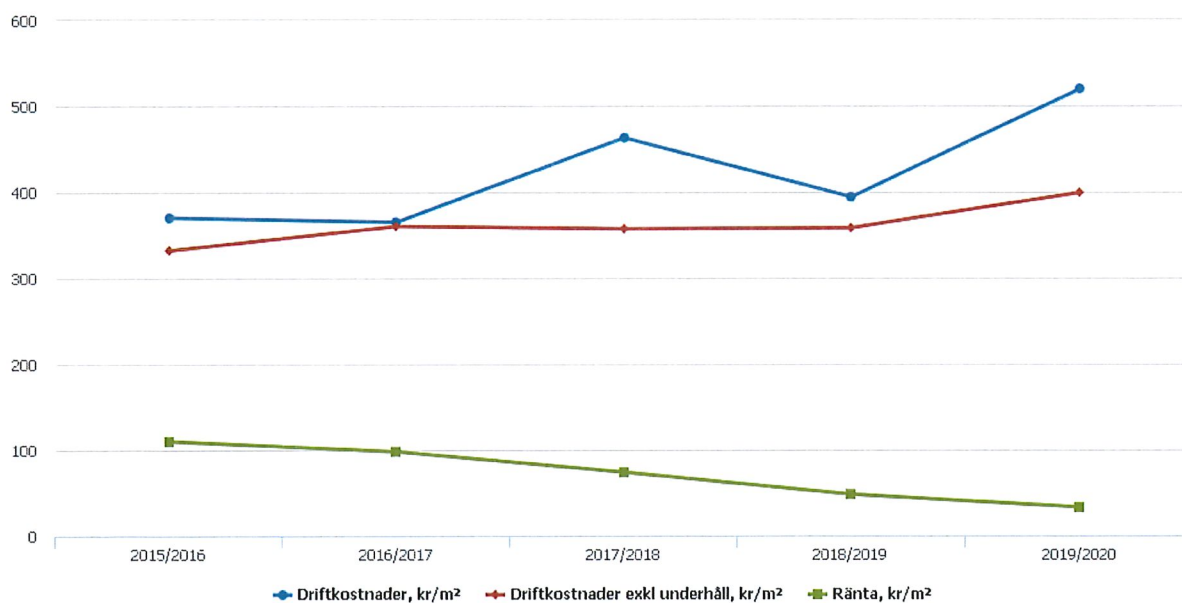
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 948	4 932	4 804	4 863	4 837
Resultat efter finansiella poster	-294	522	-258	450	-28
Resultat exklusive avskrivningar	424	1 245	465	1 173	633
Soliditet %	26	26	24	25	24
Likviditet %	575	649	704	778	638
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	646	646	646	646
Driftkostnader, kr/m ²	520	394	463	365	370
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	399	358	357	360	332
Ränta, kr/m ²	33	48	74	98	110
Lån, kr/m ²	2 692	2 769	2 825	2 863	2 900



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

Driftkostnad kr/m²., ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 800	7 171 881	234 553	522 398
Disposition enl. årsstämmobeslut			522 398	-522 398
Reservering underhållsfond		373 000	-373 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-967 760	967 760	
Årets resultat				-294 187
Vid årets slut	161 800	6 577 121	1 351 711	-294 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	756 950
Årets resultat	-294 187
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-373 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	967 760

Summa	1 057 523
--------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 057 523
--	------------------

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	4 947 710	4 931 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	406 156	371 369
Summa rörelseintäkter		5 353 866	5 303 083
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 148 654	-3 146 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 953	-340 577
Personalkostnader	Not 6	-154 662	-212 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-718 244	-722 582
Summa rörelsekostnader		-5 413 513	-4 422 220
Rörelseresultat		-59 647	880 863
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	15 264
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 092	11 729
Räntekostnader		-266 632	-385 458
Summa finansiella poster		-234 540	-358 465
Resultat efter finansiella poster		-294 187	522 398
Resultat före skatt		-294 187	522 398
 Årets resultat		-294 187	522 398

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 345 149	21 956 821
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	34 861	69 718
Summa materiella anläggningstillgångar		21 380 010	22 026 539
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	159 000	159 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		159 000	159 000
Summa anläggningstillgångar		21 539 010	22 185 539
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	32 062	14 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	255 215	273 081
Summa kortfristiga fordringar		287 277	288 010
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 335 258	8 564 588
Summa kassa och bank		8 335 258	8 564 588
Summa omsättningstillgångar		8 622 535	8 852 598
 Summa tillgångar		30 161 545	31 038 136

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 800	161 800
Fond för yttre underhåll		6 577 120	7 171 881
Summa bundet eget kapital		6 738 920	7 333 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 351 711	234 553
Årets resultat		-294 187	522 398
Summa fritt eget kapital		1 057 523	756 950
Summa eget kapital		7 796 444	8 090 631
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 863 636	21 581 964
Summa långfristiga skulder		20 863 636	21 581 964
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	618 328	518 328
Leverantörsskulder		246 011	239 326
Skatteskulder		14 162	5 397
Övriga skulder	Not 16	675	390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	622 289	602 100
Summa kortfristiga skulder		1 501 465	1 365 541
 Summa eget kapital och skulder		30 161 545	31 038 136

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	70	2023
<i>Standardförbättringar</i>			
Fönsterbyte	Linjär	50	2025
Stambyte, installation hiss	Linjär	50	2054
Övernattningsrum	Linjär	5	2019
Miljöhus	Linjär	5	2021
Duschutrymme	Linjär	10	2029
<i>Installationer</i>			
Installation gemensam el	Linjär	10	2021

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	4 530 684	4 530 686
Hyrer, lokaler	30 990	30 000
Hyrer, garage	115 080	115 080
Hyrer, p-platser	76 800	75 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 155	-1 270
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-335	-3 000
Rabatter	-1 740	-1 740
Bränsleavgifter	2 460	2 046
Vattenavgifter	2 700	2 250
Elavgifter	191 186	182 290
Debiterad fastighetsskatt	1 040	372
Summa nettoomsättning	4 947 710	4 931 714

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter/Bredband	249 600	249 600
Gemensamhetslokal, bastu, övernattningsrum, solarium	50 760	29 250
Balkonginglasning	5 000	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 289	11 774
Fakturerade kostnader	360	206
Avskrivningskostnad och administrationsavgift IMD	69 960	69 960
Återvunna fordringar	1 595	2 470
Övriga rörelseintäkter	8 592	8 109
Summa övriga rörelseintäkter	406 156	371 369

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-967 760	-286 156
Reparationer	-543 280	-184 773
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 304	-149 461
Försäkringspremier	-122 984	-118 052
Kabel- och digital-TV	-236 167	-234 905
Återbäring från Riksbyggen	0	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 694	-2 192
Sotning	-3 537	0
Obligatoriska besiktningar	-24 274	-43 392
Övriga utgifter, köpta tjänster	-48 126	0
Snö- och halkbekämpning	0	-2 490
Förbrukningsinventarier	-55 707	-58 793
Vatten	-193 947	-188 903
Fastighetsel	-403 476	-422 910
Uppvärmning	-867 887	-956 486
Sophantering och återvinning	-101 020	-93 144
Förvaltningsarvode drift	-413 491	-407 463
Summa driftkostnader	-4 148 654	-3 146 420

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-251 102	-245 965
Hyra inventarier & verktyg	-5 821	0
IT-kostnader	-3 293	-3 287
Arvode, yrkesrevisorer	-20 547	-21 675
Övriga förvaltningskostnader	-25 830	-13 923
Kreditupplysningar	-450	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 256	-18 473
Kontorsmateriel	-394	0
Telefon och porto	-34 860	-34 563
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-101	-691
Medlems- och föreningsavgifter	-7 950	0
Bankkostnader	-1 549	-1 550
Övriga externa kostnader	-21 800	0
Summa övriga externa kostnader	-391 953	-340 577

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-64 400	-65 239
Sammanträdesarvoden	-51 830	-75 161
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 985	-18 340
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 616
Sociala kostnader	-20 447	-51 285
Summa personalkostnader	-154 662	-212 641

Föreningen har inga anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-139 954	-140 009
Avskrivningar tillkommande utgifter	-543 433	-547 715
Avskrivning Installationer	-34 858	-34 858
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-718 244	-722 582

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Andelsutdelning Riksbyggen	0	15 264
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	15 264

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 079	11 729
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	32 092	11 729

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 146 300	6 146 300
Mark	7 352 000	7 352 000
Standardförbättringar	20 894 745	20 894 745
	34 393 045	34 393 045
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	71 714	0
	71 714	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 464 759	34 393 045

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 586 819	-5 446 810
Standardförbättringar	-6 849 405	-6 301 690
	-12 436 224	-11 748 500

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-139 954	-140 009
Årets avskrivning standardförbättringar	-543 433	-547 715
	-683 387	-687 724

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 119 611	-12 436 224
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	21 345 149	21 956 821
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	419 527	559 481
Mark	7 352 000	7 352 000
Standardförbättringar	13 573 622	14 045 340

Taxeringsvärden

Bostäder	86 000 000	86 000 000
Lokaler	923 000	923 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier	36 169	36 169
Installationer	348 575	348 575
	384 744	384 744
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	384 744	384 744
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-36 169	-36 169
Installationer	-278 857	-244 000
	-315 026	-280 169
Årets avskrivningar		
Installationer	-34 857	-34 857
	-34 857	-34 857
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	349 883	315 026
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 861	69 718
Varav		
Inventarier	0	0
Installationer	34 861	69 718

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
318 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	159 000	159 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	159 000	159 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	29 957	13 516
Momsfordringar	2 245	1 291
Övriga kundfordringar	-140	122
Summa övriga fordringar	32 062	14 929



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 222	13 005
Förutbetalda försäkringspremier	62 994	59 990
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 492	62 060
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 058	59 026
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 450	79 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 215	273 081

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	21 481 964	22 100 292
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-618 328	-518 328
Långfristig skuld vid årets slut	20 863 636	21 581 964

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12%	2020-09-01	1 890 000	40 000	1 850 000
STADSHYPOTEK	0,98%	2020-09-30	8 460 000	90 000	8 370 000
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-03-01	955 906	42 328	913 578
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-09-30	1 158 764	48 000	1 110 764
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-09-30	1 254 382	48 000	1 206 382
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-10-30	4 165 500	150 000	4 015 500
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-07-30	2 000 000	100 000	1 900 000
STADSHYPOTEK	2,10%	2026-12-30	2 215 740	100 000	2 115 740
Summa			22 100 292	618 328	21 481 964

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 618 328 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 473 312 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 18 390 324 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 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	75	0
Avräkning hyror och avgifter	600	240
Clearing	0	150
Summa övriga skulder	675	390

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	30 630	25 000
Upplupna räntekostnader	1 786	14 915
Upplupna elkostnader	24 800	27 649
Upplupna värmekostnader	10 217	20 400
Upplupna kostnader för renhållning	2 724	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	102 100	77 920
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	430 031	417 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	622 289	602 100

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	24 906 000	24 906 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 8/9-20

Ort och datum



Ingemar Thornell



Tony Carlsson



Peter Tollwé

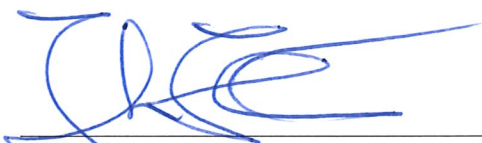


Monica Ahlberg

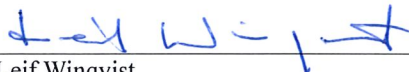


Elin Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 september 2020



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Leif Winqvist
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnhusen, org. nr 725000-3642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stjärnhusen 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 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.

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 be- slut 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 Stjärnhusen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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. 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 förlöpa 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 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.

Norrköping den 18 september 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Leif Winqvist

Förtroendevald revisor