
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Stjärnatlasen
Org nr: 716453-1126



DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig 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 ska 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	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Stjärnatlasen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stjärnatlasen 2 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Sahlefeldsgatan 2-4 i Örebro.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	9	20	6	36

Dessutom tillkommer:

Carportar	P-platser
17	19

Total tomtarea	4 510 m ²
Total bostadsarea	2 919 m ²

Årets taxeringsvärde	53 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hissbesiktning	Inspecta AB
Hisservice	Kone AB
KabelTV	Com Hem AB
Avfallshantering	Stena Recycling, Örebro Kommun
Fastighetsjour	Securitas
Värmestyrning	E-gain

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 22 tkr och underhåll för 340 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 18 671 tkr de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 622 tkr (213 kr/ m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 522 tkr som är den rekommenderade avsättningen enligt planen med hänsyn tagen till redan avsatta medel i fonden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under verksamhetsåret.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Genomgång/injustering värmesystem	317 tkr
Upphandling målningsarbete	23 tkr <i>gax</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Henningsson	Ordförande	2020
Jan-Erik Andersson	Vice ordförande	2020
Marianne Molin	Sekreterare	2021
Anders Jerlström	Ledamot	2020
Tomas Åkeson	Ledamot RB	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Lindsten	Suppleant	2020
Ulf Löfsäter	Suppleant	2020
Sofie Persson	Suppleant	2020
Susanne Wallin	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Axell	Extern revisor	2020
Jörgen Pihl	Förtroendevald revisor	2020
Lena Pihl	Förtroendevald revisorssuppleant	2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joel Karlsson-Odel (sammankallande)	Valberedning	2020
Bengt Nilsson	Valberedning	2020
Petra Olsson	Valberedning	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört underhåll för 340 tkr. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan av ekonomin.

Årets resultat är 194 tkr och det är 489 tkr lägre än föregående år. Största orsaken till detta är att föreningen haft en avgiftsfri månad på årsavgiften samt att underhållskostnaderna varit högre.

I resultatet ingår avskrivningar med 491 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 685 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den sänktes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 276	2 471	2 248	2 457	2 472
Resultat efter finansiella poster	194	683	407	647	150
Balansomslutning	58 457	58 070	57 664	57 228	56 743
Soliditet %	57	57	56	56	55
Likviditet %	569	772	465	454	224
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	805	805	805	805	805
Driftkostnader, kr/m ²	349	271	483	225	287
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	233	225	483	214	236
Ränta, kr/m ²	82	69	81	134	250
Underhållsfond, kr/m ²	1 181	1 119	950	718	590
Lån, kr/m ²	8 449	8 494	8 539	8 577	8 611

Tillagda nyckeltal under året

2019

Räntekänslighet (%):

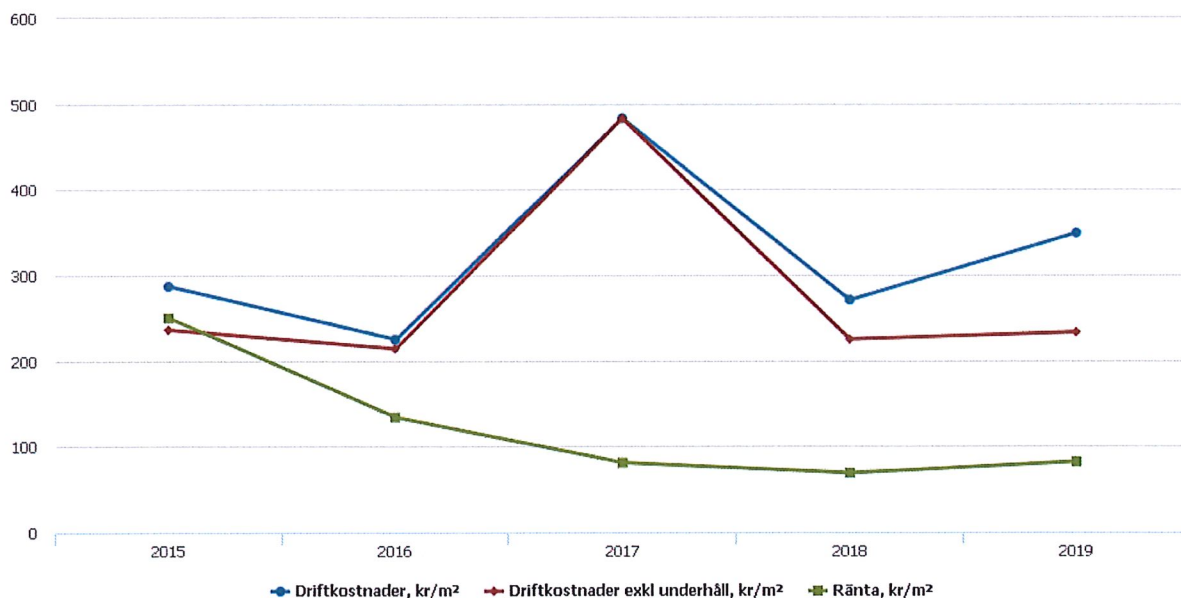
(räntekostnad/nettoomsättning)

11

Underhålls-och amorteringsutrymme (%):

((årets res + avsk. + underhåll)/nettoomsättning)

45



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.

Ans

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 314 000	3 265 721	-361 351	682 536
Disposition enl. årsstämmobeslut			682 536	-682 536
Reservering underhållsfond		522 000	-522 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-339 653	339 653	
Årets resultat				193 592
Vid årets slut	29 314 000	3 448 068	138 838	193 592

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	321 184
Årets resultat	193 592
Årets fondavsättning	-522 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	339 653
Summa	332 429

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 332 429

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 275 538	2 470 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 832	5 227
Summa rörelseintäkter		2 336 370	2 476 123
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 019 334	-792 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 046	-249 262
Personalkostnader	Not 6	-77 351	-73 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-490 603	-487 119
Summa rörelsekostnader		-1 916 335	-1 602 581
Rörelseresultat		420 035	873 541
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 728	1 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 313	9 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-240 485	-201 756
Summa finansiella poster		-226 444	-191 006
Resultat efter finansiella poster		193 592	682 536
Årets resultat		193 592	682 536

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 621 321	54 094 583
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	41 661	59 002
Summa materiella anläggningstillgångar		53 662 982	54 153 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	54 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		53 716 982	54 171 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 138
Övriga fordringar	Not 15	111	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	136 682	125 166
Summa kortfristiga fordringar		136 793	126 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 602 792	3 771 538
Summa kassa och bank		4 602 792	3 771 538
Summa omsättningstillgångar		4 739 585	3 898 040
Summa tillgångar		58 456 567	58 069 625

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 314 000	29 314 000
Fond för yttre underhåll		3 448 067	3 265 721
Summa bundet eget kapital		32 762 067	32 579 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		138 838	-361 351
Årets resultat		193 592	682 536
Summa fritt eget kapital		332 429	321 184
Summa eget kapital		33 094 497	32 900 905
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 529 528	24 663 716
Summa långfristiga skulder		24 529 528	24 663 716
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	134 187	131 490
Leverantörsskulder	Not 19	267 841	115 198
Skatteskulder	Not 20	2 635	30 553
Övriga skulder	Not 21	28 042	28 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	399 837	199 125
Summa kortfristiga skulder		832 542	505 004
Summa eget kapital och skulder		58 456 567	58 069 625

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2125
Inventarier, robotgräsklippare	Linjär	5	2021
Installation E-gain	Linjär	5	2021-2022 <i>an</i>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 349 096	2 349 096
Hyror, p-platser	122 200	121 800
Rabatter	-195 758	0
Summa nettoomsättning	2 275 538	2 470 896

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 023	5 227
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift	300	0
Försäkringsersättningar	57 330	0
Summa övriga rörelseintäkter	60 832	5 227

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-339 653	-136 204
Reparationer	-22 411	-3 525
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 572	-48 132
Försäkringspremier	-61 845	-53 890
Kabel- och digital-TV	-32 210	-31 524
Återbäring från Riksbyggen	2 700	8 875
Serviceavtal	-3 988	0
Obligatoriska besiktningar	-20 711	-38 260
Bevakningskostnader	-7 711	-7 351
Snö- och halkbekämpning	-56 574	-35 892
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 581
Förbrukningsinventarier	-9 583	-14 554
Fordons- och maskinkostnader	-4 820	0
Vatten	-48 469	-46 648
Fastighetsel	-60 874	-63 317
Uppvärmning	-266 019	-280 341
Sophantering och återvinning	-37 594	-37 054
Summa driftkostnader	-1 019 334	-792 396

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-194 684	-199 156
Arvode, yrkesrevisor	-9 938	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-21 286	-10 952
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 953	-5 227
Kontorsmateriel	-2 880	0
Telefon och porto	-4 935	-4 672
Medlems- och föreningsavgifter	-3 456	-3 456
Bankkostnader	-1 625	-1 650
Advokat och rättegångskostnader	-71 663	0
Övriga externa kostnader	-14 626	-13 274
Summa övriga externa kostnader	-329 046	-249 262

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-6 160
Styrelsearvoden	-27 300	-26 390
Sammanträdesarvoden	-20 801	-18 073
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 820	-10 820
Övriga personalkostnader	-8 061	0
Sociala kostnader	-10 369	-12 361
Summa personalkostnader	-77 351	-73 804

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-473 262	-473 262
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 700	-6 700
Avskrivning Installationer	-10 641	-7 157
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-490 603	-487 119

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 728	1 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 728	1 728

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 313	9 022
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 313	9 022

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-239 864	-201 756
Övriga räntekostnader	-621	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-240 485	-201 756

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 504 000	54 504 000
Mark	3 450 000	3 450 000
	57 954 000	57 954 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 954 000	57 954 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 859 417	-3 386 155
	-3 859 417	-3 386 155

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-473 262	-473 262
	-473 262	-473 262

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 332 679	-3 859 417
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	53 621 321	54 094 583
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	50 171 321	50 644 583
Mark	3 450 000	3 450 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	40 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	53 000 000	40 400 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>37 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>16 000 000</i>	<i>8 400 000</i>
--	-------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Robotgräsklippare	33 500	33 500
Installation E-gain	53 207	35 738
	86 707	69 238
Årets anskaffningar		
Installation E-gain	0	17 469
	0	17 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 707	86 707
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Robotgräsklippare	-13 400	-6 700
Installation E-gain	-14 305	-7 148
	-27 705	-13 848
Årets avskrivningar		
Robotgräsklippare	-6 700	-6 700
Installation E-gain	-10 641	-7 157
	-17 341	-13 857
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 046	-27 705
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 661	59 002
Varav		
Robotgräsklippare	13 400	20 100
Installation E-gain	28 261	38 902

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	18 000	18 000
Inköp under året 72 st garantikapitalbevis á 500 kr	36 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag vid årets slut	54 000	18 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 138
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 138

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	111	198
Summa övriga fordringar	111	198

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteutgifter	1 344	0
Förutbetalda försäkringspremier	63 076	61 845
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	49 789
Förutbetalda kabel-tv-avgifter	8 251	8 051
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 012	5 481
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 682	125 166

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande bankkonto	4 028 303	2 917 334
Transaktionskonto i Swedbank	574 489	854 204
Summa kassa och bank	4 602 792	3 771 538

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 663 715	24 795 206
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-134 187	-131 490
Långfristig skuld vid årets slut	24 529 528	24 663 716

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,91%	2020-04-03	4 226 534,00	0,00	25 000,00	4 201 534,00
SBAB	0,90%	2020-04-14	2 218 750,00	0,00	25 000,00	2 193 750,00
SBAB	0,94%	2020-05-18	7 955 585,00	0,00	32 691,00	7 922 894,00
SBAB	0,58%	2020-11-09	5 197 100,00	0,00	24 400,00	5 172 700,00
SBAB	0,58%	2020-11-09	5 197 237,00	0,00	24 400,00	5 172 837,00
Summa			24 795 206,00	0,00	131 491,00	24 663 715,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 134 187 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 536 748 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 23 992 780 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det lån med villkorsändringsdag under år 2020. 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. 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. *huc*

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	267 841	115 198
Summa leverantörsskulder	267 841	115 198

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	2 635	30 553
Summa skatteskulder	2 635	30 553

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	28 042	28 566
Avräkning hyror och avgifter	0	73
Summa övriga skulder	28 042	28 639

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	29 166	26 415
Upplupna driftskostnader	11 109	0
Upplupna elkostnader	6 701	7 149
Upplupna värmekostnader	42 051	45 696
Upplupna kostnader för renhållning	734	689
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 328	10 183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 748	108 993
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 837	199 125

Not Ställda säkerheter

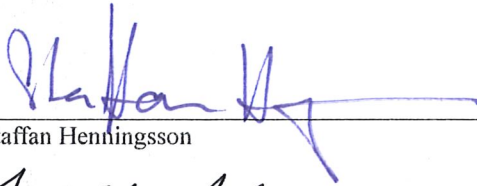
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 690 000	28 690 000

Kax

Styrelsens underskrifter

Örebro 2020-05-05

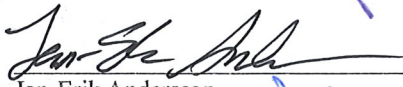
Ort och datum



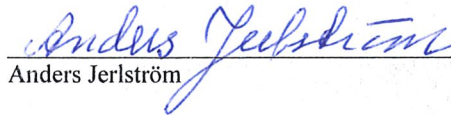
Staffan Henningsson



Marianne Molin



Jan-Erik Andersson



Anders Jerlström

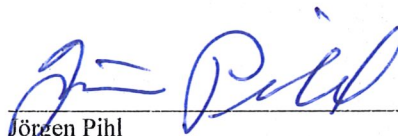


Tomas Åkeson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11



Åsa Axell
Revisor Borevision AB



Jörgen Pihl
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Stjärnatlasen, org.nr. 716453-1126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stjärnatlasen för räkenskapsåret 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Stjärnatlasen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

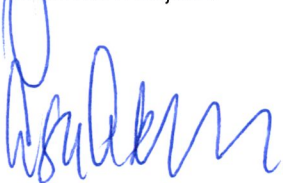
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 11 maj 2020



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB



Jörgen Pihl
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Brf Stjärnatlasen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Stjärnatlasen 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

