

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stjärnhusen
Org nr: 725000-3642



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

OH



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stjärnhusen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst beroende på högre driftskostnader. De ökade driftskostnaderna består av underhållskostnader för investeringar i en ny fjärrvärmecentral, ny tvättstugeutrustning, byte av belysning i trapphus samt målning av garageportar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret visar på full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 778% till 704 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 723 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 465 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och posten 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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	23	12	5	106

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	18	36

Total bostadsarea: 7 015 m²

Total lokalarea: 966 m²

Årets taxeringsvärde: 55 563 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 55 563 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
TJ's Bygg och Fastighetsservice	Fastighetsservice
ALT Hiss	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV, telefoni och bredband
EuroPark Svenska AB	Parkeringsbevakning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 297 tkr och planerat underhåll för 839 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2017 och visar på ett underhållsbehov på 3 642 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 373 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av elinstallation	1996
Fönsterbyte	1998
Stambyte	2003/2004
Installation av hissar	2003/2004
Tvättstugeutrustning	2016/2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Belysning i trapphus	324 tkr
Tvättstugeutrustning	163 tkr
Fjärrvärmecentral	331 tkr
Målning garageportar	22 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2018/2019	Budgeterad kostnad 70 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Wihlborg*	Ordförande	Stämman	2018
Ingemar Thornell	Vice ordförande	Stämman	2019
Ewa Karlsson	Sekreterare	Stämman	2018
Kerstin Johansson	Ledamot	Stämman	2018
Nina Rydingsvärd	Ledamot	Riksbyggen	

*Har avgått under verksamhetsåret

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Pettersson	Stämman	2018
Monica Ahlberg	Stämman	2018
Victor Gustafsson	Stämman	2018
Isabelle Carlsson	Riksbyggen	

Revisor och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ulf Skoglund	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Inger Gullberg	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Inger Gullberg	Stämman
Elsie-Britt Hellroth	Stämman
Ann Magnusson	Stämman

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Utöver ovanstående personer 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.

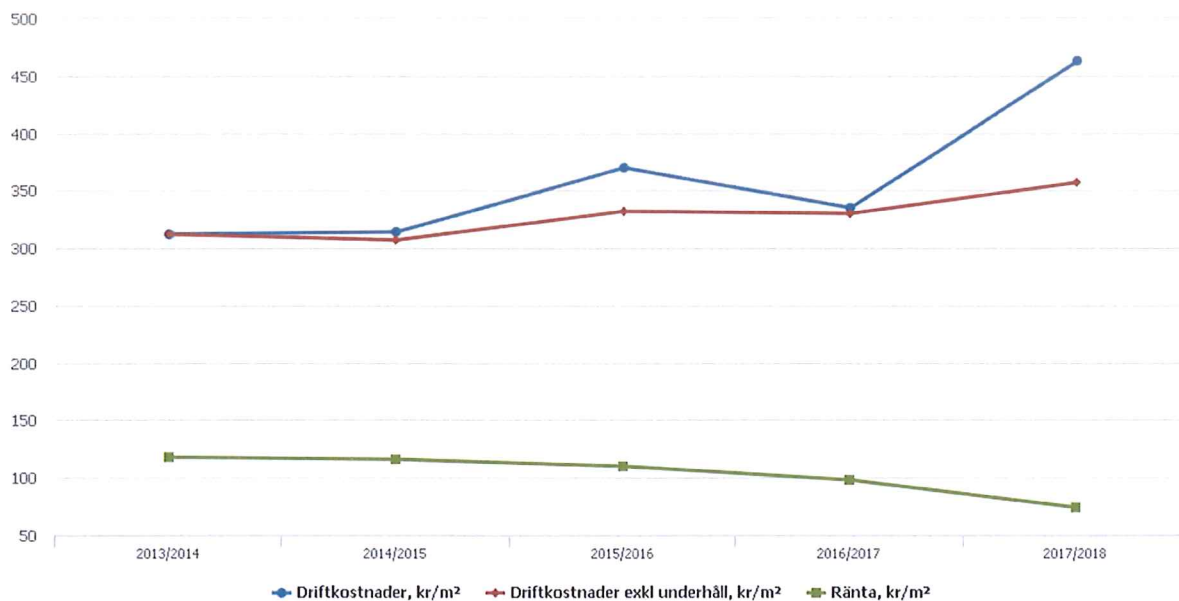
Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 804	4 863	4 837	4 783	4 688
Resultat efter finansiella poster	-258	450	-28	337	474
Resultat exklusive avskrivningar	465	1 173	633	1 030	985
Soliditet %	24	25	24	24	23
Likviditet %	704	778	638	748	649
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	646	646	646	638	620
Driftkostnader, kr/m²	463	365	370	314	312
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	357	360	332	307	312
Ränta, kr/m²	74	98	110	116	118
Lån, kr/m²	2 825	2 863	2 900	2 934	2 967

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 lokalarer som beräkningsgrund.

ow

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 800	7 551 277	-337 330	450 265
Disposition enl. årsstämmobeslut			450 265	-450 265
Reservering underhållsfond		373 000	-373 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-839 240	839 240	
Årets resultat				-257 779
Vid årets slut	161 800	7 085 037	579 175	-257 779

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	112 935
Årets resultat	-257 779
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-373 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	839 240
Summa	321 396

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **321 396**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 803 583	4 863 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	394 042	401 750
Summa rörelseintäkter		5 197 625	5 264 800
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 691 875	-2 912 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 156	-308 996
Personalkostnader	Not 6	-155 816	-132 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-723 162	-723 161
Summa rörelsekostnader		-4 916 008	-4 077 560
Rörelseresultat		281 618	1 187 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 795	42 266
Räntekostnader		-590 191	-779 240
Summa finansiella poster		-539 397	-736 975
Resultat efter finansiella poster		-257 779	450 265
Resultat före skatt		-257 779	450 265
Årets resultat		-257 779	450 265

ow

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 644 546	23 332 850
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	104 576	139 433
Summa materiella anläggningstillgångar		22 749 121	23 472 283
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	159 000	159 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		159 000	159 000
Summa anläggningstillgångar		22 908 121	23 631 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	10 871	7 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	267 004	158 540
Summa kortfristiga fordringar		277 875	166 297
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 727 344	7 569 685
Summa kassa och bank		7 727 344	7 569 685
Summa omsättningstillgångar		8 005 219	7 735 982
Summa Tillgångar		30 913 340	31 367 264

ju

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	161 800	161 800
Fond för yttre underhåll	7 085 037	7 551 277
Summa bundet eget kapital	7 246 837	7 713 077
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	579 175	-337 330
Årets resultat	-257 779	450 265
Summa fritt eget kapital	321 396	112 935
Summa eget kapital	7 568 234	7 826 012
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 207 420
Summa långfristiga skulder		22 207 420
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	339 504
Leverantörsskulder		201 836
Skatteskulder		13 627
Övriga skulder	Not 16	2 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	580 568
Summa kortfristiga skulder		1 137 687
Summa Eget kapital och Skulder	30 913 340	31 367 264

2

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
<i>Installationer</i>			
Gemensam el (IMD)	Linjär	10	2021

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 530 683	4 530 684
Hyror, lokaler	27 948	27 474
Hyror, garage	57 540	57 540
Hyror, p-platser	44 490	54 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 100	-1 925
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-943	-392
Rabatter	-1 740	-2 365
Bränsleavgifter, bostäder	1 632	1 632
Vattenavgifter	1 800	1 800
Elavgifter	143 973	194 076
Debiterad fastighetsskatt	300	25
Summa nettoomsättning	4 803 583	4 863 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Bastuavgifter	29 490	28 700
Gemensamhetslokal	8 380	3 500
Solarium	1 030	2 740
Kabel-tv/Bredband	249 600	252 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 389	1 120
Övriga ersättningar	6 119	10 541
Fakturerade kostnader	43 934	35 160
Avskrivningskostnad och administrationsavgift gemensam el (IMD)	31 800	29 150
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar (försäljning av sophus)	0	35 000
Övriga rörelseintäkter	300	3 589
Summa övriga rörelseintäkter	394 042	401 750

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-839 240	-39 746
Reparationer	-296 673	-404 866
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 342	-143 075
Arrendeavgifter	0	-5 161
Försäkringspremier	-107 533	-97 420
Kabel-tv/Bredband	-235 901	-237 263
Återbäring från Riksbyggen	3 625	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 748	-1 395
Obligatoriska besiktningar (hissar, OVK lokaler)	-25 413	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 725	0
Snö- och halkbekämpning	0	-2 490
Förbrukningsinventarier	-5 883	-13 810
Vatten	-179 554	-192 633
Fastighetsel	-381 797	-391 768
Uppvärmning	-959 649	-895 762
Sophantering och återvinning	-94 863	-94 875
Fastighetsskötsel	-413 180	-396 289
Summa driftkostnader	-3 691 875	-2 912 553



Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode ekonomi och administration	-240 470	-232 918
Kabel-tv/Bredband	-3 287	0
Övriga riskkostnader	0	-26
Arvode, yrkesrevisorer	-18 053	-17 450
Övriga förvaltningskostnader	-17 985	-23 228
Kreditupplysningar	0	-1 770
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 389	-558
Telefon (Telia)	-31 699	-24 977
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-37
Medlems- och föreningsavgifter	-7 950	-7 950
Bankkostnader	-2 323	-81
Summa övriga externa kostnader	-345 156	-308 996

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-21 800	-1 272
Styrelsearvoden	-42 780	-37 600
Sammanträdesarvoden	-66 430	-49 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-25 780
Övriga kostnadsersättningar	-168	0
Sociala kostnader	-22 638	-18 559
Summa personalkostnader	-155 816	-132 851

Föreningen har inga anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-139 898	-139 898
Avskrivning Standardförbättringar	-548 406	-548 406
Avskrivning Installationer	-34 858	-34 857
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-723 162	-723 161

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	35 516	26 929
Ränteintäkt kundfordringar	15	709
Övriga ränteintäkter (Riksbyggen Andelsutdelning)	15 264	14 628
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	50 795	42 266

dw

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 146 300	6 146 300
Mark	7 352 000	7 352 000
Standardförbättringar	20 894 745	20 584 700
Summa	34 393 045	34 083 000
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar miljöhus	0	310 045
Summa	0	310 045
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 393 045	34 393 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 306 912	-5 167 014
Standardförbättringar	-5 753 284	-5 204 878
Summa	- 11 060 196	- 10 371 892
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-139 898	-139 898
Standardförbättringar	-548 406	-548 406
Summa	- 688 304	- 688 304
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 748 500	- 11 060 196
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 644 546	23 332 850
Varav		
Byggnader	699 490	839 389
Mark	7 352 000	7 352 000
Standardförbättringar	14 593 056	15 141 461

2

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier	36 169	36 169
Installationer	348 575	348 575
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	384 744	384 744
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-36 169	-36 169
Installationer	-209 142	-174 285
Summa	- 245 311	- 210 454
Årets avskrivningar		
Installationer	-34 857	-34 857
Summa	- 34 857	- 34 857
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 280 168	- 245 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 576	139 433
Varav		
Installationer	104 576	139 433

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
318 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	159 000	159 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	159 000	159 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	7 045	5 612
Momsfordringar	3 815	2 145
Övriga kundfordringar	11	0
Summa övriga fordringar	10 871	7 757

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	38 637	11 944
Förutbetalda försäkringspremier	58 062	49 471
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 412	58 684
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 367	0
Upplupen intäkt från medlemmar gemensam el (IMD)	47 245	38 441
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 281	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 004	158 540

04

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	10 256	3 166
Bankmedel SBAB	6 045 784	6 021 697
Transaktionskonto Swedbank	1 671 304	1 544 822
Summa kassa och bank	7 727 344	7 569 685

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	22 546 924	22 853 292
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-339 504	-306 368
Långfristig skuld vid årets slut	22 207 420	22 546 924

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,36 %	2018-09-30	1 210 909	12 916	1 197 993
STADSHYPOTEK	2,36 %	2018-09-30	1 352 817	49 948	1 302 869
STADSHYPOTEK	4,66%	2018-10-30	4 335 500	46 000	4 289 500
STADSHYPOTEK	4,59%	2018-12-30	2 303 504	25 176	2 278 328
STADSHYPOTEK	2,61%	2019-07-30	2 000 000	0	2 000 000
STADSHYPOTEK	1,12%	2020-09-01	1 970 000	40 000	1 930 000
STADSHYPOTEK	0,98%	2020-09-30	8 640 000	90 000	8 550 000
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-03-01	1 040 562	42 328	998 234
Summa			22 853 292	306 368	22 546 924

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 339 504 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 358 016 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 20 849 404 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld för moms	0	-2 145
Skuld sociala avgifter och skatter	604	8 454
Avräkning påminnelseavgifter	300	390
Avräkning lön	0	9000
Oidentifierade inbetalningar	1 248	-14 628
Övriga skulder	0	5 502
Summa övriga skulder	2 152	6 573

21

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	-2 616	0
Upplupna räntekostnader	3 066	3 140
Upplupna elkostnader	26 488	25 812
Upplupna värmekostnader	18 553	14 396
Upplupna kostnader för renhållning	2 409	2 126
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 745	13 111
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	394 922	407 662
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	580 568	532 247

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	24 906 000	24 906 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

02

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2018-09-24
Ort och datum

Ingemar Thornell
Ingemar Thornell

Ewa Karlsson
Ewa Karlsson

Kerstin Johansson
Kerstin Johansson

Sune Pettersson
Sune Pettersson, suppleant

Nina Rydingsvärd
Nina Rydingsvärd, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-18

Johan Westerdahl
KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Ulf Skoglund
Ulf Skoglund
Förtroendevald 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 2017-07-01—2018-06-30. 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 2018 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2017-07-01—2018-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

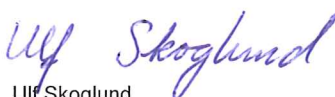
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 oktober 2018

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Ulf Skoglund
Förtroendevald revisor