

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stjärnhusen
Org nr: 725000-3642

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stjärnhusen
upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst pga högre kostnader för reparation, underhåll och räntor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret visar på full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 128%.

I resultatet ingår avskrivningar med 571 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 613 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 fullvärdesförsäkrad 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 lokalarea 362 m²

Årets taxeringsvärde	104 253 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	104 253 000 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 och teknisk förvaltning
TJ's Bygg och Fastighetsservice	Fastighetsservice
ALT Hiss	Hisservice
Tele2	Kabel-TV, telefoni och bredband

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 336 tkr och planerat underhåll för 746 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 7 710 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 937 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
Tvättstugeutrustning	2019/2020
Målningsarbeten, renovering paviljong	2019/2020
Värmesystem	2019/2020
Byte entrépartier	2019/2020
Radiatorventiler & stamventiler	2020/2021
Tilluftsventiler	2020/2021
Byte av torkaggregat	2020/2021
Målningsarbeten	2021/2022
Underhåll hissar	2021/2022
Byte stuprör, trasiga tegelpannor	2021/2022
Hissar byte nödtelefoner	2022/2023
Ytterbelysning	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Vinkelrännor	606 273
Fönster	139 655

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Tollwé	Ordförande	2024
Claes Revenius	Sekreterare	2024
Per-Olof Rönnblad	Vice ordförande	2025
Helena Öhman	Ledamot	2024
Per-Olof Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Dott	Suppleant	2024
Fredrik Ekström	Suppleant	2024
Lars Pettersson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Leif Winqvist	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Elin Axelsson

Valberedning

Agneta Kurin	sammankallande
Kristina Buchholtz	

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

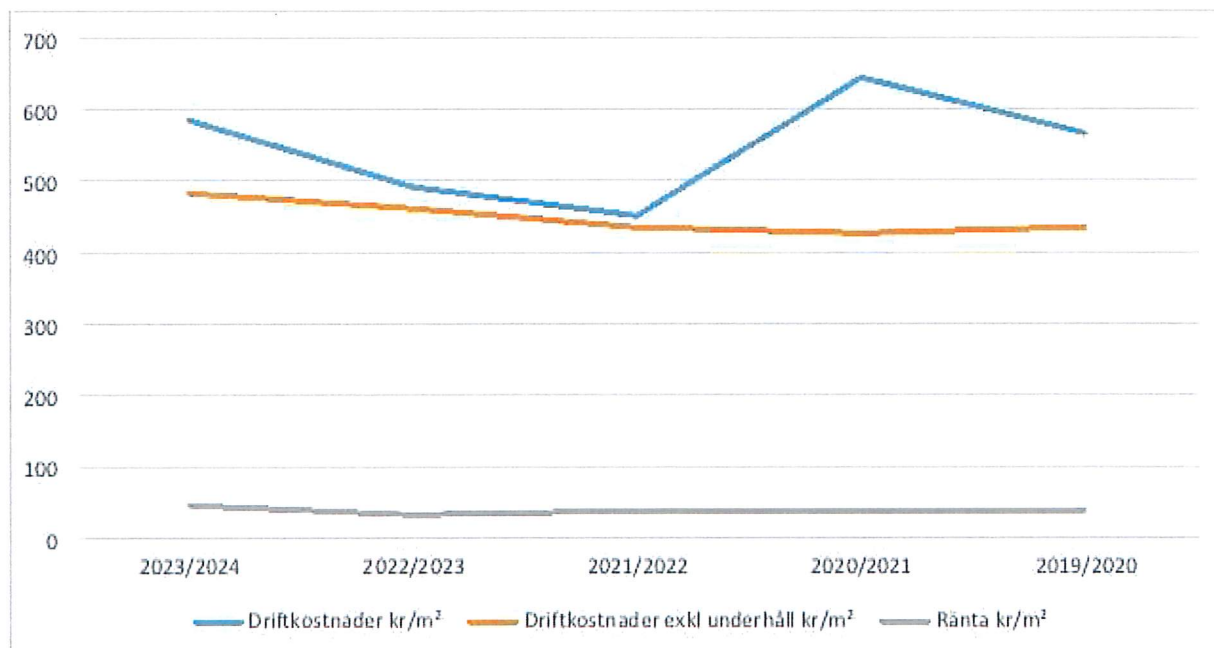
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 232	5 025	4 929	4 943	4 948
Resultat efter finansiella poster*	42	324	424	-951	-294
Resultat exkl avskrivningar	613	986	1 087	-212	424
Soliditet %*	30	29	25	24	26
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	277	367	436	437	575
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	128	115	199	437	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	747	720	706	709	710
Driftkostnader kr/kvm	584	445	409	587	520
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	483	417	394	386	399
Energikostnad kr/kvm*	248	241	220	190	200
Sparande kr/kvm*	185	164	165	189	190
Ränta kr/kvm	40	30	33	34	33
Skuldsättning kr/kvm*	2 304	2 378	2 746	2 837	2 926
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 411	2 489	2 874	2 969	3 062
Räntekänslighet %*	3,2	3,5	4,1	4,2	4,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Då föreningen debiterar enligt IMD ingår även medlemmarnas del av förbrukningen (el) här.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 800	5 595 702	1 512 244	323 626
Disposition enl. årsstämmobeslut			323 626	-323 626
Reservering underhållsfond		937 000	-937 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-745 928	745 928	
Årets resultat				41 878
Vid årets slut	161 800	5 786 774	1 644 798	41 878

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 835 870
Årets resultat	41 878
Årets fondreservering enligt stadgarna	-937 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	745 928
Summa	1 686 676

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 686 676**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2	5 231 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	483 071
Summa rörelseintäkter		5 714 670
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4	-4 249 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 972
Personalkostnader	Not 6	-237 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-571 213
Summa rörelsekostnader		-5 521 395
Rörelseresultat		193 276
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	139 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 157
Summa finansiella poster		-151 398
Resultat efter finansiella poster		41 878
Resultat före skatt		41 878
Årets resultat		323 626

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 842 743	20 148 680
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	746 793	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 589 536	20 148 680
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	159 000	159 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		159 000	159 000
Summa anläggningstillgångar		20 748 536	20 307 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-127	-119
Övriga fordringar	Not 13	20 485	17 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	339 796	297 244
Summa kortfristiga fordringar		360 155	314 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 689 270	5 422 376
Summa kassa och bank		4 689 270	5 422 376
Summa omsättningstillgångar		5 049 425	5 737 207
Summa tillgångar		25 797 961	26 044 887

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	161 800	161 800
Fond för yttre underhåll	5 786 774	5 595 702
Summa bundet eget kapital	5 948 574	5 757 502
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 644 798	1 512 244
Årets resultat	41 878	323 626
Summa fritt eget kapital	1 686 676	1 835 870
Summa eget kapital	7 635 250	7 593 372
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 213 740
Summa långfristiga skulder	14 213 740	13 472 506
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 699 266
Leverantörsskulder	258 799	114 261
Skatteskulder	19 690	26 512
Övriga skulder	Not 16	17 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	953 559
Summa kortfristiga skulder	3 948 971	4 979 009
Summa eget kapital och skulder	25 797 961	26 044 887

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	193 276	478 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	571 213	662 720
	764 489	1 141 377
Erhållen ränta	164 974	44 915
Erlagd ränta	-333 089	-237 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-24 908	39 349
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	254 825	-90 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	826 291	897 489
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-223 688	0
Investeringar i inventarier	-788 381	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 012 069	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-547 328	-2 697 474
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-547 328	-2 697 474
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-733 106	-1 799 985
Likvida medel vid årets början	5 422 376	7 222 361
Likvida medel vid årets slut	4 689 270	5 422 376
Kassa och Bank BR	4 689 270	5 422 376

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	70	Helt avskriven
<i>Standardförbättringar</i>			
Fönsterbyte	Linjär	50	2025
Stambyte, installation hiss	Linjär	50	2054
Övernattningsrum	Linjär	5	Helt avskriven
Miljöhus	Linjär	5	Helt avskriven
Duschutrymme	Linjär	10	2029
<i>Installationer</i>			
Installation gemensam el	Linjär	10	Helt avskriven
Laddstolpar	Linjär	10	2034
<i>Markanläggningar</i>			
P-platser och laddstolpar	Linjär	20	2040
Parkeringsplatser	Linjär	20	2044
<i>Inventarier & verktyg</i>			
Belysning	Linjär	15	2039
Gymtrustning	Linjär	10	2034

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 713 900	4 621 380
Hyror, bostäder	125	50
Hyror, lokaler	36 856	33 591
Hyror, garage	115 080	115 080
Hyror, p-platser	93 850	76 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-275	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 160	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 950	-92
Bränsleavgifter, bostäder	2 460	2 460
Vattenavgifter	2 700	2 700
Elavgifter	269 801	172 204
Debiterad fastighetsskatt-	1 212	1 400
Summa nettoomsättning	5 231 599	5 025 273

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	249 475	249 600
Övriga lokalintäkter	32 050	30 400
Balkonginglasning	0	1 000
Övriga ersättningar	36 230	26 610
Övriga sidointäkter	31 800	31 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Återvunna fordringar	0	644
Erhållna statliga bidrag	132 525	0
Övriga rörelseintäkter	991	12 419
Summa övriga rörelseintäkter	483 071	352 467

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Underhåll	-745 928	-217 130
Reparationer	-336 434	-216 528
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-180 420	-175 273
Försäkringspremier	-149 760	-142 728
Kabel- och digital-TV	-238 048	-237 491
Återbäring från Riksbyggen	400	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 665	-20 850
Serviceavtal	-18 635	0
Sotning	0	-4 500
Obligatoriska besiktningar	-43 803	-36 589
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-47 315
Snö- och halkbekämpning	-53 598	-25 025
Drift och förbrukning, övrigt	-28 012	-37 351
Förbrukningsinventarier	-24 829	-15 681
Fordons- och maskinkostnader	0	-10 356
Vatten	-247 496	-219 260
Fastighetsel	-535 311	-628 184
Uppvärmning	-1 036 161	-919 758
Sophantering och återvinning	-140 134	-141 012
Förvaltningsarvode drift	-466 153	-456 346
Summa driftskostnader	-4 249 987	-3 548 376

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-303 874	-298 347
Hyra inventarier & verktyg	-38 462	-41 210
IT-kostnader	-2 848	-5 187
Arvode, yrkesrevisorer	-26 900	-24 657
Övriga förvaltningskostnader	-31 265	-22 519
Kreditupplysningar	-353	-1 465
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 301	-13 094
Kontorsmateriel	-17 220	-9 369
Telefon och porto	0	-24 359
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	-62
Tidskrifter och facklitteratur	-2 500	-2 500
Medlems- och föreningsavgifter	-7 950	-7 950
Bankkostnader	-6 241	-2 636
Övriga externa kostnader	0	-28 378
Summa övriga externa kostnader	-462 972	-481 732

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-132 460	-144 090
Sammanträdesarvoden	-72 270	-67 890
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	13 560
Övriga kostnadsersättningar	0	-305
Sociala kostnader	-30 993	-7 529
Summa personalkostnader	-237 223	-206 254

Föreningen har inga anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	0	-139 620
Avskrivning Markanläggningar	-48 201	-41 676
Avskrivningar tillkommande utgifter	-481 424	-481 424
Avskrivning Inventarier & verktyg	-5 867	0
Avskrivning Installationer	-35 722	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-571 213	-662 720

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Andelsutdelning Riksbyggen	0	3 180
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 180

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	630	6 550
Ränteintäkter från likviditetsplacering	138 600	71 215
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	114
Övriga ränteintäkter	488	158
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	139 759	78 037

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 146 300	6 146 300
Mark	7 352 000	7 352 000
Standardförbättringar	20 966 459	20 966 459
Markanläggning	833 529	833 529
	35 298 288	35 298 288
Årets anskaffningar		
Markanläggning, parkeringsplatser	223 688	0
	223 688	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 521 976	35 298 288
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 146 300	-6 006 680
Standardförbättringar	-8 899 117	-8 417 694
Markanläggningar	-104 191	-62 515
	-15 149 608	-14 486 889
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-139 620
Standardförbättringar	-481 424	-481 424
Årets avskrivning markanläggningar	-48 201	-41 676
	-529 625	-662 720
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 679 233	-15 149 609
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 842 743	20 148 680
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	7 352 000	7 352 000
Standardförbättringar	11 585 918	12 067 342
Markanläggningar	904 825	729 338
Taxeringsvärden		
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	1 253 000	1 253 000
Totalt taxeringsvärde	104 253 000	104 253 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 629 000</i>	<i>67 629 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 624 000</i>	<i>36 624 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier	36 169	36 169
Installationer	348 575	348 575
	384 744	384 744
Årets anskaffningar		
Inventarier, gymtrustning & belysning	176 011	0
Installationer, laddstolpar	612 370	0
	788 381	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 173 125	384 744
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-36 169	-36 169
Installationer	-348 575	-348 575
	-384 744	-384 744
Årets avskrivningar		
Inventarier	-5 867	
Installationer	-35 721	0
	-41 588	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-426 332	-384 744
Restvärde enligt plan vid årets slut	746 793	0
Varav		
Inventarier	170 144	0
Installationer	576 649	0

Not 12 långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
318 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	159 000	159 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	159 000	159 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	19 940	16 793
Momsfordringar	545	913
Summa övriga fordringar	20 485	17 706

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	66 047	45 631
Förutbetalda försäkringspremier	75 914	73 847
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 308	74 629
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 142	58 983
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	237	238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 149	40 427
Förutbetalda leasingavgifter	0	3 490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339 796	297 244

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	16 913 006	17 460 334
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 126 938	-3 415 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-572 328	-572 328
Långfristig skuld vid årets slut	14 213 740	13 472 506

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-07-30	1 600 000	75 000	1 525 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-01	786 594	42 328	744 266
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-09-01	1 620 000	80 000	1 540 000
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-09-30	8 072 500	100 000	7 972 500
STADSHYPOTEK	4,37%	2026-10-30	3 565 500	150 000	3 415 500
STADSHYPOTEK	2,10%	2026-12-30	1 815 740	100 000	1 715 740
Summa			17 460 334	547 328	16 913 006

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 572 328 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 213 740 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 1 425 000 kr och 701 938 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Mottagna depositioner	23 600	23 600
Skuld för moms	-5 943	-4 210
Skuld sociala avgifter och skatter	0	603
Summa övriga skulder	17 657	19 993

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	30 841	29 307
Upplupna räntekostnader	4 396	697
Upplupna driftskostnader	2 690	47 849
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	151 026	0
Upplupna elkostnader	39 401	44 804
Upplupna värmekostnader	45 655	39 868
Upplupna kostnader för renhållning	4 542	3 544
Upplupna revisionsarvoden	25 500	23 500
Upplupna styrelsearvoden	204 730	192 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 113
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	444 779	444 993
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	953 559	830 415

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	24 906 000	24 906 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2024-09-18
Ort och datum

Peter Tollwé

Peter Tollwé

Per-Olof Johansson

Per-Olof Johansson

Claes Revenius

Claes Revenius

Per-Olof Rönblad

Per-Olof Rönblad

Helena Ohman

Helena Ohman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-01

Daniel Önell

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Leif Winqvist

Leif Winqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Stjärnhusen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 BRF Stjärnhusen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionsssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Linköping den 1 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Leif Winqvist
Förtroendevald revisor