

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Polstjärnan
Org nr: 716426-0114



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Polstjärnan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 264 tkr lägre än föregående år p.g.a högre driftskostnader. Föreningen har även haft underhållskostnader om 283 tkr, vilket påverkar resultatet. I resultatet ingår avskrivningar med 660 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 265 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad med 8%.

Föreningens likviditet är fortsatt 20% som f.g. år. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 318% till 267%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tändstickan 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Fridtunatorget 1 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	11	9	29

Dessutom tillkommer:

Garage
19

Total tomtarea	5 400 m ²
Total bostadsarea	2 287 m ²

Årets taxeringsvärde	56 135 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 135 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Hissbesiktning	Kiwa
Entrémattor	Elis Textil
Laddboxar	Caverion/CTEK
OVK	Fastighetsteknik
Staket	Norrköping Stängsel
Snöröjning	Veterankraft

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 85 tkr och planerat underhåll för 283 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2021 och visar på ett underhållsbehov om 309 tkr för de kommande 10 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 209 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Målning balkonger och källargångar	2018	100 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	11 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning golv – källare, miljörum och cykelrum	40 591
Installationer – hiss och källardörr	58 747
Staket på gård	137 543
Säkerhetsarbete	21 701
OVK	24 539

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jim Tureson	Ordförande	2022
Mikael Skoog	Sekreterare	2023
Lena Skoog	Vice ordförande	2023
Peter Karlsson	Ledamot	2022
Per-Olof Johansson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Seppo Malmberg	Suppleant 2023
Stefan Strömberg	Suppleant 2022
Alisa Kazlagic	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Björn Nilsson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Owe Fälth
KPMG AB

Valberedning

Davod Tagizade (sammankallande)
Susanne Winqvist
Aira Johansson

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

Styrelsen informerar

Föreningen har under året gjort ett antal förbättringar på fastigheten.

- Inköp och montage av staket på gården.
- Inköp och installation av laddboxar i garaget.
- Målning av golv i källare, miljörum och cykelrum har utförts.
- Säkerhetsarbete har gjorts efter inbrotten vi hade i slutet av 2020, i form av montering av brytskydd på dörrar, byte av lås och taggläsare till hiss och källardörr.
- Enligt plan har hissbesiktning och ventilationsbesiktning(OVK) gjorts under året.
- Vattenskadan från i början av året är åtgärdad.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01

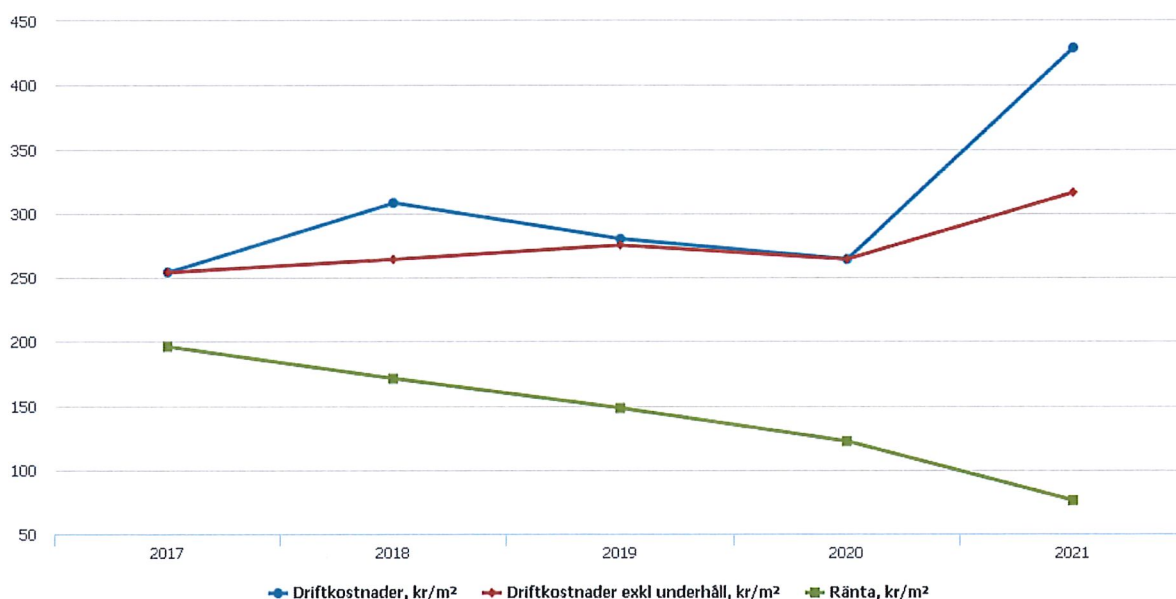
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 863	1 842	1 801	1 775	1 750
Resultat efter finansiella poster	-395	-131	-270	-393	-364
Balansomslutning	81 559	82 155	82 518	82 806	83 379
Soliditet %	69	69	69	69	69
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	267	318	260	287	260
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	20	20	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	718	705	688	676	663
Driftkostnader, kr/m ²	429	264	280	308	254
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	305	264	275	264	254
Ränta, kr/m ²	76	122	148	171	196
Underhållsfond, kr/m ²	286	319	224	166	147
Lån, kr/m ²	10 742	10 862	10 960	11 015	11 026



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², Driftkostnader kr/m², Ränta kr/m², Underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 535 000	729 060	-2 188 415	-131 338
Disposition enl. årsstämmobeslut			-131 338	131 338
Reservering underhållsfond		209 000	-209 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-283 121	283 121	
Årets resultat				-395 308
Vid årets slut	58 535 000	654 939	-2 245 632	-395 308

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 319 752
Årets resultat	-395 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-209 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	283 121
Summa	-2 640 939

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 640 939

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 862 786	1 842 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 416	9 782
Summa rörelseintäkter		1 873 203	1 851 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-980 817	-603 851
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 032	-342 210
Personalkostnader	Not 6	-124 420	-104 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-660 484	-654 948
Summa rörelsekostnader		-2 102 753	-1 705 540
Rörelseresultat		-229 551	146 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 123	1 033
Räntekostnader		-173 880	-278 755
Summa finansiella poster		-165 757	-277 722
Resultat efter finansiella poster		-395 308	-131 338
Resultat före skatt		-395 308	-131 338
Årets resultat		-395 308	-131 338



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	79 666 955	80 321 903
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	127 310	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 794 265	80 321 903
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 500	43 500
Summa anläggningstillgångar		79 837 765	80 365 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	13 691
Övriga fordringar	Not 13	9 801	6 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	156 795	150 408
Summa kortfristiga fordringar		166 596	170 715
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 554 860	1 619 002
Summa kassa och bank		1 554 860	1 619 002
Summa omsättningstillgångar		1 721 455	1 789 716
 Summa tillgångar		81 559 220	82 155 119

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 535 000	58 535 000
Fond för yttre underhåll		654 939	729 060
Summa bundet eget kapital		59 189 939	59 264 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 245 631	-2 188 415
Årets resultat		-395 308	-131 338
Summa fritt eget kapital		-2 640 939	-2 319 752
Summa eget kapital		56 549 000	56 944 308
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 191 000	16 466 000
Summa långfristiga skulder		16 191 000	16 466 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 375 000	8 375 000
Leverantörsskulder		42 893	38 202
Skatteskulder		14 700	14 700
Övriga skulder	Not 17	8 829	2 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	377 799	314 320
Summa kortfristiga skulder		8 819 221	8 744 812
Summa eget kapital och skulder		81 559 220	82 155 119

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 aviseras 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	2135
Markinventarier	Linjär	15	2032
Laddstolpar	Linjär	10	2032

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 641 300	1 612 913
Hyrer, garage	145 920	145 920
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-1 440
Vattenavgifter	17 489	18 246
Elavgifter	62 877	66 503
Summa nettoomsättning	1 862 786	1 842 142

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	1 650	3 985
Övriga ersättningar	946	2 129
Fakturerade kostnader	0	2 793
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	414	873
Försäkringsersättningar	7 406	0
Summa övriga rörelseintäkter	10 416	9 782

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-283 121	0
Reparationer	-85 182	-50 443
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 350	-7 350
Försäkringspremier	-32 073	-28 129
Kabel- och digital-TV	-83 050	-80 154
Återbäring från Riksbyggen	3 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 982
Serviceavtal	0	-2 793
Obligatoriska besiktningar	-2 671	-3 566
Snö- och halkbekämpning	-11 260	-2 571
Förbrukningsinventarier	-17 152	-12 907
Vatten	-67 252	-55 723
Fastighetsel	-136 933	-131 417
Uppvärmning	-207 037	-161 381
Sophantering och återvinning	-34 181	-34 700
Förvaltningsarvode drift	-17 154	-27 736
Summa driftskostnader	-980 817	-603 851

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-298 657	-307 475
IT-kostnader	-656	0
Arvode, yrkesrevisor	-18 332	-19 055
Övriga förvaltningskostnader	-10 332	-3 103
Kreditupplysningar	0	-443
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-476	-3 075
Telefon och porto	-1 634	-1 473
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-625
Medlems- och föreningsavgifter	-2 175	-2 175
Bankkostnader	-4 770	-4 786
Summa övriga externa kostnader	-337 032	-342 210

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-63 000	-51 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 730	-6 730
Sociala kostnader	-29 690	-21 101
Summa personalkostnader	-124 420	-104 531

 Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-651 258	-651 258
Avskrivning Markinventarier	-3 690	-3 690
Avskrivning Installationer	-5 535	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-660 484	-654 948

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Andelsutdelning Riksbyggen	4 176	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 947	1 033
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	8 123	1 033

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 151 000	78 151 000
Mark	5 600 000	5 600 000
Markinventarier	55 350	55 350
	83 806 350	83 806 350
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 806 350	83 806 350

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 473 377	-2 822 119
Markinventarier	-11 070	-7 380
	-3 484 447	-2 829 499

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-651 258	-651 258
Årets avskrivning markinventarier	-3 690	-3 690
	-654 948	-654 948

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 139 395	-3 484 447
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	74 026 365	74 677 623
Mark	5 600 000	5 600 000
Markinventarier	40 590	44 280

Fort not 9

Taxeringsvärden

Bostäder	55 400 000	55 400 000
Lokaler	735 000	735 000

Totalt taxeringsvärde	56 135 000	56 135 000
varav byggnader	36 735 000	36 735 000
varav mark	19 400 000	19 400 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	132 845	0
	132 845	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 845	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 535	0
	-5 535	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-5 535	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 535	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 310	0

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
87 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	43 500	43 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	43 500	43 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	13 691
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	13 691

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5 305	560
Momsfordringar	4 496	6 056
Summa övriga fordringar	9 801	6 616

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 830	32 772
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 586	74 338
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 586	13 738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 793	29 560
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 795	150 408

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	0	971
Bankmedel	1 004 980	1 001 033
Transaktionskonto	549 880	616 998
Summa kassa och bank	1 554 860	1 619 002

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	24 566 000	24 841 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-8 175 000	-8 175 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 191 000	16 466 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,72%	2021-08-25	8 175 000	-8 125 000	50 000	0
SWEDBANK	0,72%	2022-08-25	8 275 000	0	100 000	8 175 000
NORDEA	0,55%	2023-08-16	8 391 000	0	100 000	8 291 000
NORDEA	0,60%	2024-08-21	0	8 125 000	25 000	8 100 000
Summa			24 841 000	0	275 000	24 566 000
*Senast kända räntesatser						

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 8 175 000 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 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	8 829	2 590
Summa övriga skulder	8 829	2 590

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 868	26 214
Upplupna räntekostnader	14 056	9 967
Upplupna driftskostnader	0	2 707
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 022	0
Upplupna elkostnader	21 377	14 312
Upplupna värmekostnader	39 194	26 417
Upplupna kostnader för renhållning	828	759
Upplupna revisionsarvoden	19 074	18 454
Upplupna styrelsearvoden	72 650	80 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 569	150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 160	134 990
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 799	314 320

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

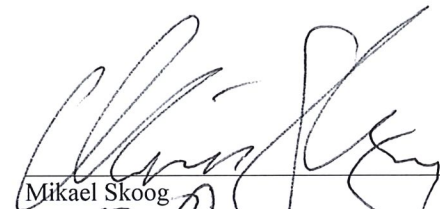
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	25 216 000	25 216 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

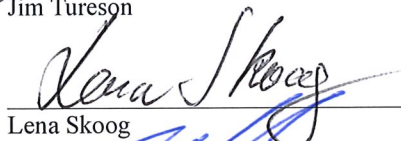
Styrelsens underskrifter

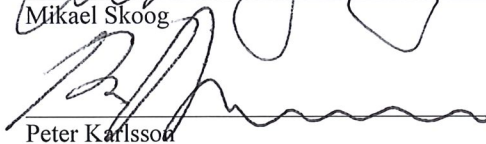
Norrköping 2022-03-17

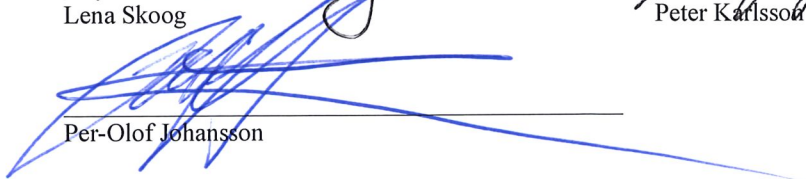
Ort och datum


Jim Tureson


Mikael Skoog

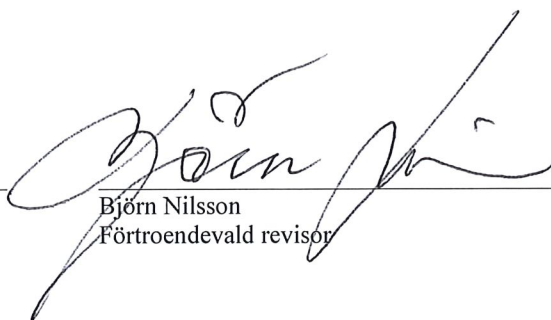

Lena Skoog


Peter Karlsson


Per-Olof Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2022


KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor


Björn Nilsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Polstjärnan, org. nr 716426-0114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Polstjärnan för år 2021.

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 2021 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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. Risken 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, förfälskning, 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 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 Polstjärnan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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 22 mars 2022

KPMG AB

Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Björn Nilsson
Förtroendevald revisor