Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Strömtrappan
Org nr: 716426-2367

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Strömtrappan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 356% till 33%.
Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 339% till 393%.

I resultatet ingår avskrivningar med 920 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 528 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drag 7 i Norrköpings kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastigheternas adress är Dragsgatan 1-5 i Norrköping

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	19
4 rum och kök	12
5 rum och kök	4
Summa	47

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	20
P-platser	5
MC-platser	2

Total bostadsarea	4 652 m²
Årets taxeringsvärde	87 328 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 328 000 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.

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 182 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 365 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 636 tkr

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 260 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK samt FTX-system	2014
Målning av fönsterpartier	2015
Markytor	2015
Byte av trapphusbelysning	2016
Målning av paneler	2017
Målning garage invändigt	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning
OVK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Lundin	Ordförande	Stämman	2021
Ingrid Parkkali	Sekreterare	Stämman	2022
Kerstin Andersson	Vice ordförande	Stämman	2021
Urban Wennerberg	Ledamot	Stämman	2022
Dan Håkansson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Hedin Karlsson	Suppleant	Stämman	2022
Jenny Lidstedt	Suppleant	Stämman	2021
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Ulf Nersing	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	
KPMG AB	
Bengt Dahlstedt	

Valberedning	
Allan Persson	
Minna Arrelid	Sammankallande

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

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

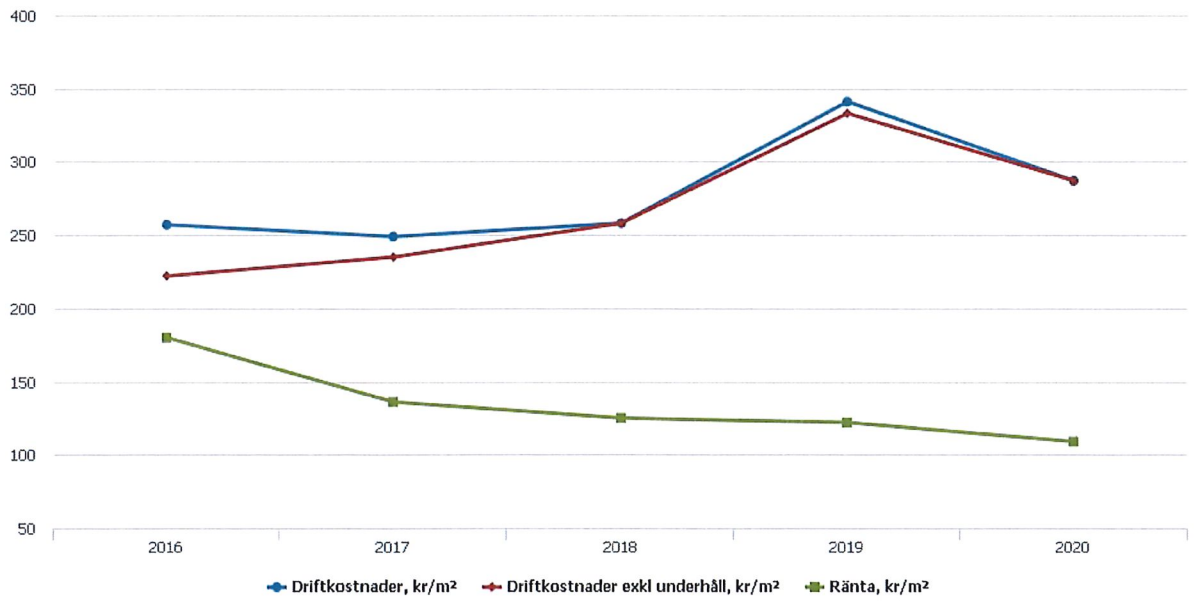
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 651	3 643	3 564	3 560	3 561
Resultat efter finansiella poster	609	149	298	284	57
Resultat exklusive avskrivningar	1 528	1 054	1 202	1 189	962
Soliditet %	64	63	63	62	62
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	393	339	319	285	335
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	33	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	721	721	707	707	707
Driftkostnader, kr/m²	287	341	258	249	257
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	287	333	258	235	222
Ränta, kr/m²	109	122	125	136	180
Underhållsfond, kr/m²	569	514	487	452	432
Lån, kr/m²	7 945	8 149	8 323	8 497	8 630



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² , driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 000 000	2 388 846	-867 088	149 322
Disposition enl. årsstämmobeslut			149 322	-149 322
Reservering underhållsfond		260 000	-260 000	
Årets resultat				608 602
Vid årets slut	**65 000 000**	**2 648 846**	**-977 766**	**608 602**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-717 767
Årets resultat	608 602
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-260 000
Summa	**-369 165**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 369 165**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 651 350	3 642 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 083	57 111
Summa rörelseintäkter		**3 888 433**	**3 699 919**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 333 350	-1 585 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-447 822	-441 803
Personalkostnader	Not 6	-81 839	-73 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-919 869	-904 244
Summa rörelsekostnader		**-2 782 880**	**-3 004 388**
Rörelseresultat		**1 105 552**	**695 531**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 665	19 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-506 616	-565 804
Summa finansiella poster		**-496 951**	**-546 210**
Resultat efter finansiella poster		**608 602**	**149 322**
Resultat före skatt		**608 602**	**149 322**
Årets resultat		**608 602**	**149 322**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	99 324 660	100 228 904
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	734 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**100 059 035**	**100 228 904**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**70 500**	**70 500**
Summa anläggningstillgångar		**100 129 535**	**100 299 404**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		500	0
Övriga fordringar		0	100 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	148 298	131 671
Summa kortfristiga fordringar		**148 798**	**232 158**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 532 048	4 692 288
Summa kassa och bank		**4 532 048**	**4 692 288**
Summa omsättningstillgångar		**4 680 846**	**4 924 446**
Summa tillgångar		**104 810 380**	**105 223 850**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 000 000	65 000 000
Fond för yttre underhåll		2 648 846	2 388 846
Summa bundet eget kapital		**67 648 846**	**67 388 846**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-977 767	-867 088
Årets resultat		608 602	149 322
Summa fritt eget kapital		**-369 165**	**-717 767**
Summa eget kapital		**67 279 681**	**66 671 080**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 394 899	37 098 868
Summa långfristiga skulder		**23 394 899**	**37 098 868**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 563 469	809 088
Leverantörsskulder		62 567	83 147
Skatteskulder		29 009	7 684
Övriga skulder	Not 16	37 420	33 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	443 335	520 499
Summa kortfristiga skulder		**14 135 800**	**1 453 903**
Summa eget kapital och skulder		**104 810 380**	**105 223 850**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2127
Installationer IMD	Linjär	10	2023
Solceller	Linjär	20	2040

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 353 184	3 353 184
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, garage	133 440	133 440
Hyror, p-platser	19 800	19 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 120	0
Elavgifter	143 646	133 984
Summa nettoomsättning	**3 651 350**	**3 642 808**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	26 268	42 534
Fakturerade kostnader	14 100	14 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
Övriga rörelseintäkter	660	485
Försäkringsersättningar	196 063	0
Summa övriga rörelseintäkter	**237 083**	**57 111**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-34 615
Reparationer	-181 960	-362 518
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 723	-64 696
Försäkringspremier	-59 116	-58 076
Kabel- och digital-TV	-133 985	-145 512
Återbäring från Riksbyggen	0	7 000
Serviceavtal	-11 414	-10 530
Obligatoriska besiktningar	-56 612	-3 596
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 238	-5 216
Snö- och halkbekämpning	-2 388	-13 219
Förbrukningsinventarier	-1 641	-7 873
Vatten	-100 032	-81 695
Fastighetsel	-227 123	-262 823
Uppvärmning	-424 120	-499 700
Sophantering och återvinning	-33 120	-29 916
Förvaltningsarvode drift	-12 879	-12 038
Summa driftskostnader	**-1 333 350**	**-1 585 023**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-395 673	-391 262
IT-kostnader	-2 250	-2 250
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-11 874	-15 454
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 703	-3 256
Telefon och porto	-6 467	-7 267
Medlems- och föreningsavgifter	-3 525	-3 525
Bankkostnader	-2 705	-2 090
Summa övriga externa kostnader	**-447 822**	**-441 803**

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-28 380	-27 900
Sammanträdesarvoden	-32 900	-26 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 400	-4 400
Sociala kostnader	-16 159	-14 417
Summa personalkostnader	**-81 839**	**-73 317**

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-890 182	-890 182
Avskrivningar Standardförbättringar	-14 063	-14 063
Avskrivning Installationer	-15 625	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-919 869**	**-904 244**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 665	12 826
Övriga ränteintäkter	0	6 768
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**9 665**	**19 594**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-506 616	-565 584
Övriga räntekostnader	0	-220
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-506 616**	**-565 804**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 000 000	102 000 000
Mark	4 000 000	4 000 000
Installation IMD	140 625	140 625
	106 140 625	**106 140 625**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**106 140 625**	**106 140 625**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 827 344	-4 937 162
Standardförbättringar	-84 376	-70 315
	-5 911 721	**-5 007 477**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-890 182	-890 182
Årets avskrivning Installation IMD	-14 063	-14 063
	-904 245	**-904 245**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-6 815 966**	**-5 911 721**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**99 324 660**	**100 228 904**
Varav		
Byggnader	95 282 474	96 172 656
Mark	4 000 000	4 000 000
Installation IMD	42 186	56 248

Taxeringsvärden		
Bostäder	86 400 000	86 400 000
Lokaler	928 000	928 000
Totalt taxeringsvärde	**87 328 000**	**87 328 000**
varav byggnader	*60 928 000*	*60 928 000*
varav mark	*26 400 000*	*26 400 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	750 000	0
	750 000	**0**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 625	0
	-15 625	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**734 375**	**0**
Varav		
Installationer	734 375	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
141 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	70 500	70 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	**70 500**	**70 500**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 042	59 116
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 734	24 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 522	48 303
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**148 298**	**131 671**

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 777 482	3 451 246
Transaktionskonto	754 566	1 241 042
Summa kassa och bank	**4 532 048**	**4 692 288**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	36 958 368	37 907 956
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-618 000	-809 088
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 945 469	0
Långfristig skuld vid årets slut	**23 394 899**	**37 098 868**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-01-24	11 508 864	-11 508 864	0	0
SWEDBANK	1,25%	2021-03-25	13 231 557	0	286 088	12 945 469
SWEDBANK	1,75%	2022-03-25	13 167 535	0	500 000	12 667 535
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-01-30	0	11 508 864	163 500	11 345 364
Summa			**37 907 956**	**0**	**949 588**	**36 958 368**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 618 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 472 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 922 899 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	37 420	33 267
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Clearing	0	38
Summa övriga skulder	**37 420**	**33 485**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 320	1 320
Upplupna räntekostnader	28 995	80 523
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 618	25 399
Upplupna elkostnader	26 983	10 829
Upplupna värmekostnader	69 270	76 234
Upplupna revisionsarvoden	17 500	14 000
Upplupna styrelsearvoden	4 400	4 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 546
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 249	290 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**443 335**	**520 499**

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	**41 000 000**	**41 000 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-02-17
Ort och datum

Hans Lundin

Ingrid Parkkali

Kerstin Andersson

Urban Wennerberg

Dan Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2021

KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Ulf Nersing
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Strömtrappan, org. nr 716426-2367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Strömtrappan för år 2020.

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 2020 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 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 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, 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 Bostadsrättsföreningen Strömtrappan för år 2020 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 2 mars 2021

KPMG AB

Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Ulf Nersing
Förtroendevald revisor