

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hamnmagasinet
Org nr: 769625-9790



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hammagasinet
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-09-05. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Magasinet 8 i Västerviks kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Skeppsbrogatan 7, 9 och 11 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 42 800 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Carport med el	Carport utan el	P-plats med el	P-plats utan el
9	9	6	2	26	4	1	4	17

Laddstolpar har installerats under året på alla carports och p-platser. Hyrorna ändras för dessa platser fr o m 2024-03-01.

Total tomtarea	2 434 m ²
Total bostadsarea bostadsrätt	2 171 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Västervik med omnejd. 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	Fastighetsförvaltning
Telia	Tv, telefoni och bredband
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel
Nordisk Hiss	Service och nödtelefonbevakning
Kiwa	Hissbesiktning
Eways	Laddstationer och elbilsladdning

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 110 tkr och planerat underhåll för 29 tkr (målning miljörum).

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 130 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt den ekonomiska planen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krister Lenner	Ordförande	2025
Heléne Malm	Sekreterare	2024
Birger Flink	Vice ordförande	2024
Leif Sohlman	Ledamot	2025
Annika Broberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Ahlström	Suppleant	2024
Joacim Vikström	Suppleant	2025
Sölve Andersson	Suppleant	2024
Camilla Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2024
Jan-Erik Rörstrand	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars Victorsson (sammankallande)	2024	
Ulf Söderberg	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (inga under föregående år).

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5%. Ytterligare en höjning gjordes 2023-07-01 med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01. Årsavgiften uppgår herefter i genomsnitt till 931 kr/m²/år inklusive värme och kallvatten. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 877 461	1 705 121	1 663 990	1 629 931	1 578 606
Resultat efter finansiella poster	-516 160	-491 702	-433 799	-415 246	-460 752
Soliditet %	71	72	72	72	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	94	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	849	771	752	737	714
Energikostnad kr/kvm	207	190	171	141	161
Sparande kr/kvm	113	117	160	143	122
Skuldsättning kr/kvm	11 392	11 460	11 528	11 579	11 602
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 392	11 460	11 528	11 579	11 602
Räntekänslighet %	13,4	14,9	15,3	15,7	16,2

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, här även IMD-avgifter och tv, telefoni och bredband) 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, här även IMD-avgifter och tv, telefoni och bredband).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även IMD-avgifter och tv, telefoni och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även IMD-avgifter och tv, telefoni och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan (avseende byggnader, ej mark) i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I vatten och värmekostnaden ingår även de boendes varmvatten som debiteras till de boende som varmvattenavgifter. I elkostnaden ingår även de boendes el som debiteras till de boende som elavgifter.

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 intäktsytan (avseende byggnader, ej mark). 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 (avseende byggnader, ej mark). 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, här även IMD-avgifter och tv, telefoni och bredband). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust på 516 160 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 732 064 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 215 904 kr. Förlusten kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden på kort sikt.

I budgeten för det kommande året tar föreningen inte ut tillräckligt höga avgifter för att täcka avsättningen till underhållsfonden. Avgiften kommer därför troligtvis att behöva höjas ytterligare framöver för att komma i balans.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 500 000	833 577	-3 599 707	-491 702
Disposition enl. årsstämmobeslut			-491 702	491 702
Reservering underhållsfond		130 000	-130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-28 688	28 688	
Årets resultat				-516 160
Vid årets slut	66 500 000	934 889	-4 192 721	-516 160

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 091 409
Årets resultat	-516 160
Årets fondreservering	-130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 688
Summa	-4 708 881

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 708 881**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 877 461	1 705 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 059	78 590
Summa rörelseintäkter		2 014 520	1 783 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-788 792	-756 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 506	-373 087
Personalkostnader	Not 6	-43 896	-51 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 064	-725 558
Summa rörelsekostnader		-1 992 258	-1 906 741
Rörelseresultat		22 262	-123 030
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		780	3 744
Ränteintäkter		20 116	10 388
Räntekostnader		-559 319	-382 804
Summa finansiella poster		-538 423	-368 672
Resultat efter finansiella poster		-516 160	-491 702
Årets resultat		-516 160	-491 702

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7, 15	86 062 534	86 788 092
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	188 663	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 251 197	86 788 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		86 290 197	86 827 092
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	102 335	3 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	345 778	134 201
Summa kortfristiga fordringar		448 114	137 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 076 546	1 446 970
Summa kassa och bank		1 076 546	1 446 970
Summa omsättningstillgångar		1 524 659	1 584 328
Summa tillgångar		87 814 856	88 411 420

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	66 500 000	66 500 000
Fond för yttre underhåll	934 889	833 577
Summa bundet eget kapital	67 434 889	67 333 577
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 192 721	-3 599 707
Årets resultat	-516 160	-491 702
Summa fritt eget kapital	-4 708 881	-4 091 409
Summa eget kapital	62 726 008	63 242 168
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	16 800 000
Summa långfristiga skulder	16 800 000	16 332 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	7 932 000
Leverantörsskulder	1 185	39 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	355 663
Summa kortfristiga skulder	8 288 848	8 837 252
Summa eget kapital och skulder	87 814 856	88 411 420

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-516 160	-491 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	732 064	725 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	215 904	233 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-310 756	-10 575
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	67 596	12 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27 256	235 911
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	-195 169	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-195 169	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-148 000	-148 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 000	-148 000
Årets kassaflöde	-370 425	87 911
Likvidamedel vid årets början	1 446 970	1 359 060
Likvidamedel vid årets slut	1 076 546	1 446 970
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se resultaträkning		

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
Installation laddstolpar	Linjär	15	2038

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 678 092	1 522 104
Hyror, p-platser	100 500	100 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-830	-2 670
Varmvattenavgifter	14 527	18 192
Elavgifter	85 172	66 995
Summa nettoomsättning	1 877 461	1 705 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tv, telefoni och bredband	66 144	66 144
Övriga ersättningar	20 084	12 000
Elstöd	50 638	0
Övriga intäkter	193	446
Summa övriga rörelseintäkter	137 059	78 590

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-28 688	-20 161
Reparationer	-110 393	-127 319
Försäkringspremier	-38 751	-34 554
Tv, telefoni och bredband	-76 629	-76 890
Återbäring från Riksbyggen	3 600	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 549	-2 741
Serviceavtal/obligatoriska besiktningar	-24 746	-20 713
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 560	0
Snö- och halkbekämpning	-11 374	-25 944
Förbrukningsinventarier	-2 031	-618
Vatten	-69 416	-64 647
Fastighetsel	-183 558	-180 834
Uppvärmning	-195 774	-166 314
Sophantering och återvinning	-45 921	-40 101
Summa driftskostnader	-788 792	-756 535

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-376 826	-339 152
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 903	-10 893
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	-1 208
Telefon	-155	-154
Medlemsavgift Intresseföreningen	-2 340	-2 340
Bankkostnader	-2 731	-2 340
Summa övriga externa kostnader	-427 506	-373 087

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-21 600	-26 520
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-2 560
Övriga kostnadsersättningar	0	-420
Sociala kostnader	-5 496	-7 060
Summa personalkostnader	-43 896	-51 560

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	87 067 000	87 067 000
Mark	4 800 000	4 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 867 000	91 867 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 078 908	-4 353 350
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-725 558	-725 558
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 804 466	-5 078 908
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 062 534	86 788 092

Varav

Byggnader	81 262 534	81 988 092
Mark	4 800 000	4 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	195 169	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	195 169	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 506	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 506	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	188 663	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
78 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	39 000	39 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	39 000	39 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 786	1 750
Momsfordringar	100 549	1 407
Summa övriga fordringar	102 335	3 157

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 112	38 751
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 735	89 688
Förutbetald tv, telefoni och bredband	5 762	5 762
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 169	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	345 778	134 201

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel Collector	811 170	908 323
Transaktionskonto Swedbank	265 375	538 648
Summa kassa och bank	1 076 546	1 446 970

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 732 000	24 880 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-148 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 932 000	-8 400 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 800 000	16 332 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
*Tjustbygdens Sparbank	0,75%	2024-04-01	8 080 000	148 000	7 932 000
Stadshypotek	2,47%	2025-03-30	8 400 000	0	8 400 000
Tjustbygdens Sparbank	3,94%	2026-04-01	8 400 000	0	8 400 000
Summa			24 880 000	148 000	24 732 000

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas detta lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	45 981	32 873
Upplupna vattenavgifter	11 810	5 517
Upplupna värmekostnader	53 340	27 305
Upplupna kostnader för renhållning	7 839	3 371
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 625
Övriga upplupna kostnader	18 302	13 589
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 391	151 319
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 663	249 599

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 367 000	25 367 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Digitalt signerad av

Krister Lenner

Heléne Malm

Birger Flink

Leif Sohlman

Annika Broberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digitalt signerad av

Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Jan-Erik Rörstrand
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513179378

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2024-03-19 09:55:55 CET (+0100) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2024-03-22 12:44:42 CET (+0100)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Krister Lenner (KL) christer.lenner@gmail.com Signerade 2024-03-20 13:18:02 CET (+0100)	Heléne Malm (HM) malmhelene59@gmail.com Signerade 2024-03-19 10:47:03 CET (+0100)
Birger Flink (BF) birger.flink@telia.com Signerade 2024-03-19 12:26:36 CET (+0100)	Leif Sohlman (LS) leif.sohlman1313@gmail.com Signerade 2024-03-19 13:43:31 CET (+0100)
Annika Broberg (AB) Annika.Broberg@riksbyggen.se Signerade 2024-03-19 10:23:00 CET (+0100)	Henrik Noresson (HN) henrik.noresson@se.ey.com Signerade 2024-03-22 12:44:42 CET (+0100)
Jan-Erik Rörstrand (JR) jannerik.rorstrand@gmail.com Signerade 2024-03-22 11:36:11 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hamnmagasinet, org.nr 769625-9790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hamnmagasinet för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

De auktoriserade revisorernas 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 att 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. 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Hamnmagasinet för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Jan-Erik Rörstrand
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jan-Erik Rörstrand

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19411028xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-22 10:56:26 UTC



HENRIK NORESSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19940309xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 11:42:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>