

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tändstickskaen
Org nr: 716404-5549



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tändstickskajen
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 2018-08-15. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tändstickan 18 i Västerviks kommun. På fastigheten finns en byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2005. Fastighetens adress är Tändsticksbryggan 2 A-B i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 19 323 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB försäkring.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	P-platser (med laddstolpar)	Gäst p-platser
4	2	6	2	14	14 (varav 10 garage)	4

Total tomtarea 1 708 m²

Total bostadsarea och garagearea bostadsrätt 1 318 m² (varav bostadsarea 1 178 m² och garagearea 140 m²)

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, företagsabonnemang
Västervik Miljö & Energi	Vatten och avlopp, avfall, elnät
Bixia	Elhandel
Telavox	Samtalstrafik porttelefon
Dekra	Hissbesiktning
Nordisk Hiss	Serviceavtal, nödtelefonbevakning
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 128 tkr och planerat underhåll för 14 tkr (OVK samt ventilationsrensning).

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 224 tkr, vilket är den rekommenderade avsättning enligt underhållsplanen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnel Torstensson	Ordförande	2024
Runi Wold	Sekreterare	2025
Ingvor Argus	Vice ordförande	2025
Annika Broberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Hultberg	Suppleant	2025
Marianne Bodin	Suppleant	2024
Camilla Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ole Wold	2024	
Tommy Hjelte (sammankallande)	2024	

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

Inklusive det konstituerande mötet har styrelsen under året haft 12 protokollförda sammanträden. Datum för styrelsens mötestillfällen har meddelats inför varje termin. Medlemmarna har fortlöpande fått information genom anslag i trapphusen och i brevlådorna. En extrastämma om installation av elbilsladdare har hållits i februari.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två uppgifter har särskilt sysselsatt styrelsen under året – ett läckage i värmesystemet och installation av elbilsaddare.

Läckage i värmesystemet

På mindre än ett år har föreningen drabbats av läckage i radiatorkretsen i två lägenheter. Det senaste läckaget som inträffade i slutet av 2022 noterades först efter att det uppstått tryckfall i värmesystemet. Att torka ut bjälklaget har tagit cirka fyra månader och under den tiden har lägenhetsinnehavarna måst bo på annat håll.

Fastighetens värmesystem består av vertikala rör som är synliga och av horisontella rör som är ingjutna i bjälklagen eftersom fastigheten delvis saknar källare. Det rör sig om förzinkade rör. Läckagen har skett i de horisontella rören. Undersökning av det skadade röret visar att insidan är helt intakt medan utsidan visar rostangrepp. Om skadorna uppkommit av att det skett något misstag vid installationen eller om det skett successivt under de 17 år som gått sedan huset byggdes lär vi aldrig få besked om. Huset stod färdigt 2005 och ansvarstiden är 10 år för entreprenader. Garanti tiden är 2 år på varor och 5 år på tjänster. Det går alltså inte att ställa någon till svars så här långt efteråt.

Efter kontakter med Proinova, vår dåvarande försäkringsrådgivare, beslutade styrelsen att agera proaktivt eftersom rådgivaren var väldigt tydlig i sitt besked: det är fastighetsägaren som har skyldighet att undersöka skaderisker och åtgärda förväntade skador. Vi gav därför uppdrag åt VVS-Råd att ta fram en skiss på ett alternativt värmesystem med synlig rördragnings.

Förslaget som togs fram skulle innebära stora kostnader för föreningen och påverka flera lägenheter på ett ingripande sätt. Vid två informationsmöten kommunicerades förslaget med medlemmarna. Efter kontakt med den nye försäkringsförmedlaren Gallagher fick vi nu rådet att hellre ta kostnaderna och olägenheterna med eventuella läckage. Hans bedömning var att det inte fanns fog för oro för att försäkringsbolaget inte skulle ta sin del av kostnaderna. En helomvändning alltså! På den ordinarie stämman i juni togs beslutet att inte genomföra förslaget till alternativt värmesystem.

Installation av elbilsaddare

Eftersom några medlemmar aviserat att de skulle skaffa elbil väcktes ånyo frågan om installation av elbilsaddare. Ett välbesökt informationsmöte anordnades i januari. På extrastämman i februari fick styrelsen grönt ljus för att installera laddare på alla bilplatser utom på gästparkeringen. En höjning av månadskostnaden för bilplatserna beslutades till 70 kr.

Som leverantör av laddare valdes Eways som beräknade kostnaden för laddare och installation till 242 270 kr inkl. moms. Föreningen har fått bidrag på halva beloppet, 121 135 kr. från Naturvårdsverket.

Eftersom den laddbox som ingick i planen inte längre godkändes av Elsäkerhetsverket blev vår installation försenad men till sommaren stod allt klart. För de få som hunnit skaffa elbil innebar dock sommaren alltför många kontakter med Eways kundtjänst. Under hösten har åtgärder vidtagits för att säkra elbilsaddningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

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 4% från och med 2024-01-01. Årsavgiften uppgår härfter i genomsnitt till 873 kr/m²/år inklusive vatten, värme och i förekommande fall garage. I begreppet årsavgift ingår inte 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	983 388	889 776	873 000	856 560	856 560
Resultat efter finansiella poster	-25 506	-130 285	-210 600	5 862	-9 595
Soliditet %	61	61	61	61	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	92	96	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	745	679	666	654	654
Energikostnad kr/kvm	185	167	139	121	126
Sparande kr/kvm	154	87	194	189	155
Skuldsättning kr/kvm	6 594	6 662	6 729	6 797	6 864
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 594	6 662	6 729	6 797	6 864
Räntekänslighet %	8,8	9,8	10,1	10,4	10,5

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

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan (avseende byggnader, ej mark) i föreningen, här även garageytan. I energikostnaden ingår vatten och el. I elkostnaden ingår även elen till bergvärmepumpen och till laddstolparna.

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), här även garageytan. 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), här även garageytan. 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, här även garageytan.

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 tv, telefoni och bredband). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust på 25 506 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 215 256 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 189 750 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	14 179 000	1 124 894	-1 114 930	-130 285
Disposition enl. årsstämmobeslut			-130 285	130 285
Reservering underhållsfond		224 000	-224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 850	13 850	
Årets resultat				-25 506
Vid årets slut	14 179 000	1 335 044	-1 455 365	-25 506

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 245 215
Årets resultat	-25 506
Årets fondreservering	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 850
Summa	-1 480 871

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -1 480 871

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	983 388	889 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 294	82 579
Summa rörelseintäkter		1 195 682	972 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-557 626	-547 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 030	-212 276
Personalkostnader	Not 6	-16 054	-13 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 256	-211 218
Summa rörelsekostnader		-1 024 966	-984 511
Rörelseresultat		170 716	-12 156
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		420	2 016
Ränteintäkter		15 945	7 606
Räntekostnader		-212 586	-127 751
Summa finansiella poster		-196 221	-118 129
Resultat efter finansiella poster		-25 506	-130 285
Årets resultat		-25 506	-130 285

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	21 660 977	21 866 097
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	154 193	43 194
Summa materiella anläggningstillgångar		21 815 170	21 909 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		21 836 170	21 930 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 733	8 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	89 812	79 669
Summa kortfristiga fordringar		98 545	88 262
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	990 441	1 072 829
Summa kassa och bank		990 441	1 072 829
Summa omsättningstillgångar		1 088 986	1 161 090
Summa tillgångar		22 925 156	23 091 381

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 179 000	14 179 000
Fond för yttre underhåll		1 335 044	1 124 894
Summa bundet eget kapital		15 514 044	15 303 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 455 365	-1 114 930
Årets resultat		-25 506	-130 285
Summa fritt eget kapital		-1 480 871	-1 245 215
Summa eget kapital		14 033 174	14 058 679
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	4 316 238	4 327 988
Summa långfristiga skulder		4 316 238	4 327 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	4 374 988	4 452 238
Leverantörsskulder		0	56 510
Skatteskulder		1 404	880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	199 352	195 086
Summa kortfristiga skulder		4 575 744	4 704 714
Summa eget kapital och skulder		22 925 156	23 091 381

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-25 506	-130 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	215 256	211 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	189 751	80 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 283	-7 003
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-51 720	92 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 747	166 802
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	-121 135	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 135	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-89 000	-89 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-89 000	-89 000
Årets kassaflöde	-82 388	77 802
Likvidamedel vid årets början	1 072 829	995 027
Likvidamedel vid årets slut	990 441	1 072 829
Upplysning 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	2125
Hiss	Linjär	20	2040
Installation passersystem	Linjär	10	2030
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	943 908	856 176
Hyror, p-platser	39 480	33 600
Summa nettoomsättning	983 388	889 776

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tv, telefoni och bredband	38 472	38 472
Övriga ersättningar	2 913	9 396
Elstöd	38 733	0
Övriga intäkter	75	180
Försäkringsersättningar	132 101	34 531
Summa övriga rörelseintäkter	212 294	82 579

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-13 850	-34 025
Reparationer	-128 003	-167 251
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 076	-24 096
Försäkringspremier	-27 361	-24 405
Tv, telefoni och bredband	-38 472	-37 190
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 100
Serviceavtal	-7 900	0
Obligatoriska besiktningar/serviceavtal	-5 975	-7 018
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 000	0
Snö- och halkbekämpning	-10 949	-16 905
Statuskontroll	-21 675	0
Förbrukningsinventarier	-778	-1 075
Vatten	-51 399	-42 865
Fastighetsel	-191 914	-177 389
Sophantering och återvinning	-19 673	-17 672
Summa driftskostnader	-557 626	-547 792

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-188 120	-170 581
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 063
Övriga förvaltningskostnader	-14 708	-6 902
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-5 555
Telefon	-9 880	-7 817
Medlemsavgift Intresseföreningen	-1 260	-1 260
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-236 030	-212 276

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-14 000	-12 000
Sociala kostnader	-2 054	-1 225
Summa personalkostnader	-16 054	-13 225

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning byggnader	-196 227	-196 227
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 893	-8 893
Avskrivning installationer	-10 136	-6 098
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-215 256	-211 218

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 190 000	22 190 000
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	177 867	177 867
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 067 867	24 067 867

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 177 164	-1 980 937
Tillkommande utgifter	-24 606	-15 713

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-196 227	-196 227
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-8 893	-8 893

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 406 890	-2 201 770
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	21 660 977	21 866 097
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	19 816 609	20 012 836
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	144 368	153 261

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	60 980	60 980
Årets anskaffningar		
Installationer	121 135	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 115	60 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-17 786	-11 688
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 136	-6 098
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 922	-17 786
Restvärde enligt plan vid årets slut	154 193	43 194

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
42 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	21 000	21 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	21 000	21 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 624	27 361
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 710	44 781
Förutbetald tv, telefoni och bredband	6 412	6 412
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 066	1 115
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 812	79 669

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel Collector	718 406	505 497
Transaktionskonto Swedbank	272 035	567 332
Summa kassa och bank	990 441	1 072 829

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 691 226	8 780 226
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 000	-42 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 327 988	-4 410 238
Långfristig skuld vid årets slut	4 316 238	4 327 988

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK*	5,05%	2024-03-07	1 266 988	30 000	1 236 988
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-09-30	3 103 000	12 000	3 091 000
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-06-01	1 266 988	30 000	1 236 988
STADSHYPOTEK	3,90%	2028-03-30	3 143 250	17 000	3 126 250
Summa			8 780 226	89 000	8 691 226

*Lån med fast ränta i 90 dagar, lånet förlängs automatiskt på villkorsändringsdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas två 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 lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 47 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 3 och 5 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 sociala avgifter	2 100	1 800
Upplupna räntekostnader	3 991	2 793
Upplupna elkostnader	44 558	33 751
Upplupna vattenavgifter	8 593	4 001
Upplupna kostnader för renhållning	3 084	1 291
Upplupna revisionsarvoden	18 750	15 000
Upplupna styrelsearvoden	14 000	12 000
Övriga upplupna kostnader	11 586	43 210
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 690	81 240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 352	195 086

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 711 000	9 711 000

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

Gunnel Torstensson

Runi Wold

Ingvor Argus

Annika Broberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digitalt signerad av

Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512759358

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-03-13 09:29:31 CET (+0100) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2024-03-16 17:40:45 CET (+0100)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Gunnel Torstensson (GT) Gunnel.torstensson@outlook.com Signerade 2024-03-13 12:51:11 CET (+0100)	Runi Wold (RW) runi@wold.se Signerade 2024-03-13 11:00:10 CET (+0100)
Ingvor Argus (IA) ingvor.argus@greenvalley.se Signerade 2024-03-13 11:51:17 CET (+0100)	Annika Broberg (AB) Annika.Broberg@riksbyggen.se Signerade 2024-03-13 10:10:03 CET (+0100)
Henrik Noresson (HN) henrik.noresson@se.ey.com Signerade 2024-03-16 17:40:45 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 Tändstickskajen, org.nr 716404-5549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tändstickskajen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksborgen Bostadsrättsförening Tändstickskajen 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 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 och 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 tryggsätt.

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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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

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."

HENRIK NORESSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19940309xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-16 16:38:21 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>