

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tändstickskajen
Org nr: 716404-5549



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tändstickskajen
för härmed uppräta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-09-18. 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 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-plats med laddstolpe	Gäst p-plats
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
Voltiva	Laddstationer och elbilsaddning

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 52 tkr och planerat underhåll för 85 tkr (byte belysning i trapphus och entré).

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. Den rekommenderade avsättningen uppgår till 245 tkr för verksamhetsåret. Avsättning till föreningens underhållsfond sker med 100 tkr då föreningen inte tar ut tillräckligt höga avgifter för att täcka hela avsättningen. Detta för att avgiftshöjningen inte ska bli för stor på en gång utan att den får spridas ut över åren med en gradvis höjning.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvor Argus	Ordförande	2025
Runi Wold	Sekreterare	2025
Bo Hultberg	Vice ordförande	2026
Annika Broberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Karlsson	Suppleant	2025
Gunilla Rosengren	Suppleant	2025
Peter Fernström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnel Torstensson	2025
Ole Wold (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att underlätta kontinuiteten i styrelsearbetet har styrelsen under året börjat använda Riksbyggens digitala verktyg Styrelserummet, där all dokumentation av vårt arbete finns samlad på ett ställe.

Under året har vi även sett viktigheten av att ha ett ramverk för policyer, rutiner och riktlinjer för att säkerställa ett enhetligt och rättssäkert styrelsearbete. Syftet med ramverket är att säkerställa att styrelsearbetet är inkluderande, samt möjliggör effektivitet i arbetsuppgifterna för nuvarande och kommande styrelser.

Ramverket, en översikt över policyer, rutiner och checklistor har slutförts under våren och innefattar följande områden som styrelsearbetet berörs av:

Administration, Kommunikation, Åtaganden, Övergrepande.

Eways, installatör och driftansvarig av föreningens laddstolpar, fick ekonomiska svårigheter i början av sommaren och vi valde då att byta driftsleverantör till Voltiva.

Trapphusen har fått ny sensorstyrd ledarmatur.

Ett nytt och mera fördelaktigt 5-årsavtal för Tv och bredband har tecknats med vår befintliga leverantör Telia.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7,65% från och med 2025-01-01. Årsavgiften uppgår härfter i genomsnitt till 940 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 tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 116	1 025	938	915	900
Resultat efter finansiella poster	-90	-26	-130	-211	6
Soliditet %	61	61	61	61	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	82	92	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	809	745	679	666	654
Energikostnad kr/kvm	182	185	167	139	121
Sparande kr/kvm	162	154	87	194	189
Skuldsättning kr/kvm	6 527	6 594	6 662	6 729	6 797
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 527	6 594	6 662	6 729	6 797
Räntekänslighet %	8,1	8,8	9,8	10,1	10,4

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 i föreningen, är 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, 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, 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust på 90 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 129 tkr. 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. Detta för att avgiftshöjningen inte ska bli för stor på en gång utan att den får spridas ut över åren med en gradvis höjning. 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	1 335 044	-1 455 365	-25 506
Disposition enl. årsstämmobeslut			-25 506	25 506
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-84 500	84 500	
Årets resultat				-90 375
Vid årets slut	14 179 000	1 350 544	-1 496 371	-90 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 480 871
Årets resultat	-90 375
Årets fondreservering	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 500
Summa	-1 586 745

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 586 745**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2024-01-01		2023-01-01	
	2024-12-31		2023-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	1 116 038		1 024 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 456		170 909
Summa rörelseintäkter		1 126 494		1 195 682
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-520 228		-557 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 264		-236 030
Personalkostnader	Not 6	-16 065		-16 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-219 294		-215 256
Summa rörelsekostnader		-998 851		-1 024 966
Rörelseresultat		127 643		170 716
Finansiella poster				
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0		420
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 737		15 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 755		-212 586
Summa finansiella poster		-218 018		-196 221
Resultat efter finansiella poster		-90 375		-25 506
Årets resultat		-90 375		-25 506

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	21 455 856	21 660 977
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	140 019	154 193
Summa materiella anläggningstillgångar		21 595 875	21 815 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		21 616 875	21 836 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 927	8 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 457	89 812
Summa kortfristiga fordringar		104 384	98 545
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 106 422	990 441
Summa kassa och bank		1 106 422	990 441
Summa omsättningstillgångar		1 210 806	1 088 986
Summa tillgångar		22 827 681	22 925 156

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 179 000	14 179 000	
Fond för yttre underhåll	1 350 544	1 335 044	
Summa bundet eget kapital	15 529 544	15 514 044	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 496 371	-1 455 365	
Årets resultat	-90 375	-25 506	
Summa fritt eget kapital	-1 586 745	-1 480 871	
Summa eget kapital	13 942 799	14 033 174	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	7 336 238	4 316 238
Summa långfristiga skulder		7 336 238	4 316 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	1 265 988	4 374 988
Leverantörsskulder		143 730	0
Skatteskulder		1 978	1 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	136 948	199 352
Summa kortfristiga skulder		1 548 644	4 575 744
Summa eget kapital och skulder	22 827 681	22 925 156	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	127 643	170 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	219 294	215 256
	346 937	385 972
Erhållen ränta	26 737	16 365
Erlagd ränta	-246 176	-211 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 499	190 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 839	-10 283
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	83 321	-52 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 981	127 747
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-121 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-121 135
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-89 000	-89 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-89 000	-89 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	115 981	-82 388
Likvida medel vid årets början	990 441	1 072 829
Likvida medel vid årets slut	1 106 422	990 441

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 028 448	943 908
Hyror, p-platser	45 360	39 480
Tv, telefoni och bredband	38 472	38 472
Övriga ersättningar	3 758	2 913
Summa nettoomsättning	1 116 038	1 024 773

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	38 733
Laddstolpar	10 456	75
Försäkringsersättningar	0	132 101
Summa övriga rörelseintäkter	10 456	170 909

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-84 500	-13 850
Reparationer	-52 026	-128 003
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 650	-25 076
Försäkringspremier	-32 624	-27 361
Tv, telefoni och bredband	-38 472	-38 472
Återbäring från Riksbyggen	200	2 400
Serviceavtal	-8 921	-7 900
Obligatoriska besiktningar	-3 184	-5 975
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-17 000
Snö- och halkbekämpning	-13 407	-10 949
Statuskontroll	0	-21 675
Förbrukningsinventarier	-1 293	-778
Vatten	-61 393	-51 399
Fastighetsel	-178 904	-191 914
Sophantering och återvinning	-20 054	-19 673
Summa driftskostnader	-520 228	-557 626

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-195 673	-188 120
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-20 694	-14 708
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	-1 313
Telefon	-2 568	-9 880
Medlemsavgift Intresseföreningen	-1 260	-1 260
Bankkostnader	-2 313	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-243 264	-236 030

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-14 000	-14 000
Sociala kostnader	-2 065	-2 054
Summa personalkostnader	-16 065	-16 054

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning byggnader	-196 227	-196 227
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 893	-8 893
Avskrivning installationer	-14 174	-10 136
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-219 294	-215 256

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-2 373 391	-2 177 164
Tillkommande utgifter	-33 499	-24 606

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 612 011	-2 406 890
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

21 455 856	21 660 977
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	19 620 382	19 816 609
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	135 474	144 368

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	182 115	60 980
Årets anskaffningar		
Installationer	0	121 135
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 115	182 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-27 922	-17 786
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 174	-10 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 096	-27 922
Restvärde enligt plan vid årets slut	140 019	154 193

Not 10 Långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
42 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	21 000	21 000
Summa långfristiga fordringar	21 000	21 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 539	32 624
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 679	49 710
Förutbetald tv, telefoni och bredband	6 412	6 412
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 827	1 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 457	89 812

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel Collector	744 968	718 406
Transaktionskonto Swedbank	361 454	272 035
Summa kassa och bank	1 106 422	990 441

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 602 226	8 691 226
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-59 000	-47 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 206 988	-4 327 988
Långfristig skuld vid årets slut	7 336 238	4 316 238

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK*	3,65%	2025-03-10	1 236 988	30 000	1 206 988
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-06-01	1 236 988	30 000	1 206 988
STADSHYPOTEK	3,04%	2026-09-30	3 091 000	12 000	3 079 000
STADSHYPOTEK	3,90%	2028-03-30	3 126 250	17 000	3 109 250
Summa			8 691 226	89 000	8 602 226

*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 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 59 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 100	2 100
Upplupna räntekostnader	2 570	3 991
Upplupna elkostnader	19 554	44 558
Upplupna vattenavgifter	5 203	8 593
Upplupna kostnader för renhållning	1 563	3 084
Upplupna revisionsarvoden	18 750	18 750
Upplupna styrelsearvoden	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 719	11 586
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	69 490	92 690
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 948	199 352

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Ingvor Argus

Runi Wold

Bo Hultberg

Annika Broberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digitalt signerad av

Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541379358

Dokument

Årsredovisning 2024

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-03-12 15:15:26 CET (+0100) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2025-03-19 14:05:01 CET (+0100)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Ingvor Argus (IA)

ingvor.argus@greenvalley.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGVOR ARGUS"

Signerade 2025-03-12 20:07:12 CET (+0100)

Runi Wold (RW)

runi@wold.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RUNI WOLD"

Signerade 2025-03-12 20:03:25 CET (+0100)

Bo Hultberg (BH)

bo.b.hultberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Bertil Hultberg"

Signerade 2025-03-17 16:23:02 CET (+0100)

Annika Broberg (AB)

annika.broberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Eva Margareta Broberg"

Signerade 2025-03-12 19:35:56 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541379358

Henrik Noresson (HN)
henrik.noresson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK NORESSON"
Signerade 2025-03-19 14:05:01 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 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. 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tändstickskajen för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. 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 elektronisk 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: 56227b909ae7ea[...]9c50427164ad8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-19 13:02:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.