

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hamnmagasinet
Org nr: 769625-9790

2018-01-01 – 2018-12-31



cl

cl

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hammagasinet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-05. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 726 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 290 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
9	9	6	2	26

Dessutom tillkommer:

Carport med el	Carport utan el	P-plats med el	P-plats utan el
4	1	4	17

Total tomtarea: 2 434 m²

Total bostadsarea: 2 171 m²

Årets taxeringsvärde 25 599 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västervik. 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
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Tv, telefoni och bredband	Telia

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 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 130 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Lenner	Ordförande	2019
Kerstin Hübel-Felldin	Vice ordförande	2020
Leif Sohlman	Ledamot	2019
Raina Bagger	Ledamot	2019
Magnus Sjöquist	Ledamot	Har avgått under året
Marcus Hultström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sölve Andersson	Suppleant	2019
Sibyl Landqvist	Suppleant	2020
Carina Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB	Auktoriserat revisionsbolag
Birger Flink	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Lars Viktorsson

Valberedning

Margrit Andersson
Lisbeth Schmidt

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 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

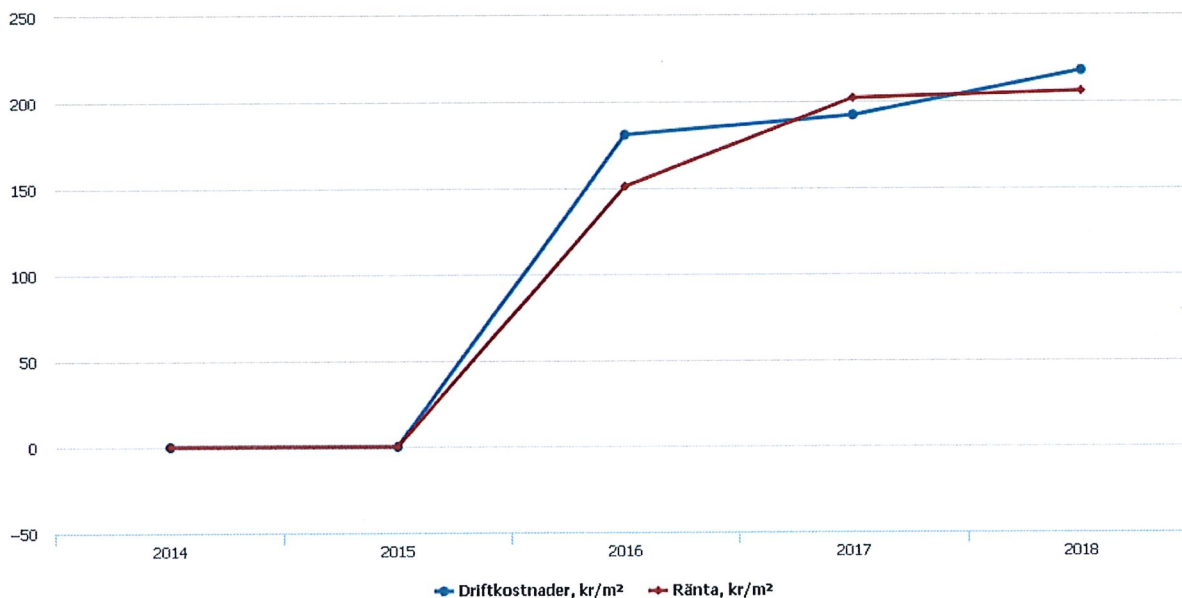
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en lägenhet som Riksbyggen har köpt för att ha som visningslägenhet inför byggandet av Brf Skeppsbrogajen).

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 648 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 577	1 548	1 160
Resultat efter finansiella poster	-435	-380	-641
Soliditet %	72	72	72
Likviditet %	288	153	91
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	648	635	477
Driftkostnader, kr/m ²	218	192	181
Ränta, kr/m ²	206	202	151
Underhållsfond, kr/m ²	179	120	60
Lån, kr/m ²	11 624	11 651	11 668

Årsavgift för bostäder, driftkostnader, ränta, underhållsfond och lån har bostadsarea som beräkningsgrund.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 500 000	260 000	-900 868	-380 014
Disposition enl. årsstämmobeslut			-380 014	380 014
Reservering underhållsfond		130 000	-130 000	
Årets resultat				-435 451
Vid årets slut	66 500 000	390 000	-1 410 882	-435 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 280 882
Årets resultat	-435 451
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-130 000
Summa	-1 846 334

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 846 334

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01		2017-01-01	
	2018-12-31		2017-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	1 576 753	1 548 316	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 338	69 264	
Summa rörelseintäkter		1 662 091	1 617 580	
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-475 218	-416 973	
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 628	-407 867	
Personalkostnader	Not 6	-38 748	-12 902	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-725 558	-725 558	
Summa rörelsekostnader		-1 654 152	-1 563 301	
Rörelseresultat		7 939	54 279	
Finansiella poster				
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 403	3 588	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-448 793	-437 881	
Summa finansiella poster		-443 390	-434 293	
Resultat efter finansiella poster		-435 451	-380 014	
Årets resultat		-435 451	-380 014	

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	89 690 325	90 415 884
Summa materiella anläggningstillgångar		89 690 325	90 415 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		89 729 325	90 454 884
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 491	0
Övriga fordringar		1 749	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	134 429	134 085
Summa kortfristiga fordringar		137 669	134 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	630 453	598 469
Summa kassa och bank		630 453	598 469
Summa omsättningstillgångar		768 122	732 554
Summa tillgångar		90 497 447	91 187 438

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	66 500 000	66 500 000	
Fond för yttre underhåll	390 000	260 000	
Summa bundet eget kapital	66 890 000	66 760 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 410 882	-900 868	
Årets resultat	-435 451	-380 014	
Summa fritt eget kapital	-1 846 334	-1 280 882	
Summa eget kapital	65 043 666	65 479 118	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14, 16	25 187 000	25 231 000
Summa långfristiga skulder		25 187 000	25 231 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	48 000	64 000
Leverantörskulder		32 311	84 597
Skatteskulder		0	15 196
Övriga skulder		0	4 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 470	309 339
Summa kortfristiga skulder		266 781	477 320
Summa eget kapital och skulder		90 497 447	91 187 438

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 406 136	1 378 626
Hyror, p-platser	92 795	97 305
Vattenavgifter	20 458	17 457
Elavgifter	57 364	54 927
Summa nettoomsättning	1 576 753	1 548 316

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
IT-avgifter	66 144	66 144
Övriga ersättningar	17 601	880
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 593	2 240
Summa övriga rörelseintäkter	85 338	69 264

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-29 340	-13 279
Försäkringspremier	-21 053	-20 360
Återbäring från Riksbyggen	2 875	2 100
Obligatoriska besiktningar	-28 510	-28 324
Snö- och halkbekämpning	-11 344	-6 244
Förbrukningsinventarier	-6 350	-2 474
Vatten	-66 202	-58 375
Fastighetsel	-139 353	-119 954
Uppvärmning	-147 771	-141 890
Sophantering och återvinning	-28 170	-28 172
Summa driftkostnader	-475 218	-416 973

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-314 062	-306 736
IT-kostnader	-77 809	-78 270
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-3 699	-1 611
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 593	-2 240
Medlems- och föreningsavgifter	-2 340	-2 340
Bankkostnader	-2 000	-1 045
Summa övriga externa kostnader	-414 628	-407 867

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-30 340	-6 570
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 220	-4 190
Sociala kostnader	-6 188	-2 142
Summa personalkostnader	-38 748	-12 902

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-725 558	-725 558
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-725 558	-725 558

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 744	3 588
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 659	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 403	3 588

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-448 607	-437 881
Övriga räntekostnader	-186	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-448 793	-437 881

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	87 067 000	87 067 000
Mark	4 800 000	4 800 000
	91 867 000	91 867 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 867 000	91 867 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 451 116	-725 558
	- 1 451 116	-725 558
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-725 558	-725 558
	- 725 558	- 725 558
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 176 674	- 1 451 116
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 690 326	90 415 884
Varav		
Byggnader	84 890 326	85 615 884
Mark	4 800 000	4 800 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
78 Garantikapitalbevis á 500kr i intresseföreningen	39 000	39 000
Långfristiga värdepappersinnehav	39 000	39 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	21 872	29 043
Förutbetalda försäkringspremier	25 065	21 053
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 892	78 003
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 145	5 986
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	455	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 429	134 085

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Collector	261 659	0
TransaktionskontoSwedbank	368 794	598 469
Summa kassa och bank	630 453	598 469

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	25 235 000	25 295 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 000	-64 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 187 000	25 231 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN		2018-03-30	8 400 000,00	-8 400 000,00	0,00	0,00
SPARBANKEN	1,62%	2019-03-30	8 400 000,00	0,00	0,00	8 400 000,00
SPARBANKEN	2,04%	2021-03-30	8 495 000,00	0,00	60 000,00	8 435 000,00
SPARBANKEN	1,67%	2023-04-01	0,00	8 400 000,00	0,00	8 400 000,00
Summa			25 295 000,00	0,00	60 000,00	25 235 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 48 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 192 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 995 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	856	109 975
Upplupna elkostnader	15 841	13 266
Upplupna vattenavgifter	14 034	4 688
Upplupna värmekostnader	21 273	20 325
Upplupna kostnader för renhållning	2 393	2 393
Upplupna revisionsarvoden	13 125	13 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 948	145 567
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 470	309 339

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 367 000	25 367 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Väsbyvik 27/2-2019
Ort och datum

Christer Lenner
Christer Lenner

Leif Sohlman
Leif Sohlman

Kerstin Hübel-Felldin
Kerstin Hübel-Felldin

Marcus Hultström
Marcus Hultström

Raina Bagger
Raina Bagger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristina Anderson
Kristina Anderson
Godkänd revisor

Birger Flink
Birger Flink
Förtroendevald revisor

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

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 på fel.

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.

Den kvalificerade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det



finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den övriga revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hamnmagasinet för år 2018 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.



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

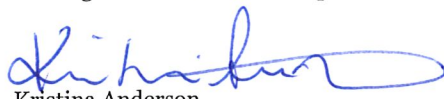
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Västervik den 18 mars 2019

Västervik den 18 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor



Birger Flink
Revisor