

Årsredovisning

för

BRF RIBBSTOLEN

788000-1727

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för BRF RIBBSTOLEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer en underhållsplan som ska uppdateras under 2024 efter utförda ny/om- och tillbyggnader.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ingela Wahlgren Vagnborg	Ordförande
Erland Nordin	
Margareta Vall	
Anders Nygård	
Sven-Olof Olsson	

Styrelsesuppleanter

Lidija Djerić
Gerrit Heinsius

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2026
2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda möten.

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



Ordinarie revisorer

Andreas Lundin

Valberedning

Olle Burlin

Torbjörn Olofsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Ribbstolen 1 och 2. På fastigheten finns sex byggnader. Byggnaderna uppfördes 1969.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 465 kvm varav 4 175 kvm utgör bostadsyta och 290 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
63	2 r o k
42	3 r o k

Gemensamhetsutrymmen

Övernattninglägenhet

Bastu

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning

Inre skötsel

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetscompetens AB

Coor Norrland AB

Ekoni Redovisning AB



Årets investeringar och underhåll

Renovering av fasad på vissa huskroppar.
Kådlås är installerade vid samtliga portar.
Byte av vattenkranar i tvättstugor.
Arbetet med ny uppbyggnad av hemsida har påbörjats.

Planerade investeringar och underhåll

Förbättring och uppfräschning av målade ytor utomhus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och medlemsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 124
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid årets slut: 125

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.



Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 561	4 373	4 263	4 275
Resultat efter finansiella poster	301	275	418	780
Balansomslutning	21 330	21 546	21 866	21 371
Soliditet (%)	35	33	31	30
Kassalikviditet (%)	30	148	151	13
Taxeringsvärde, tkr	40 267	40 267	40 267	31 407
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 037	994	968	969
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 864	2 955	3 046	3 134
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 063	3 160	3 257	3 351
Sparande per kvm (kr/kvm)	192	182	214	295
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	380	366	367	347
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	94	94

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	849 520	722 934	5 248 464	275 199	7 096 117
Disposition av föregående års resultat:		120 801	154 398	-275 199	0
Årets resultat				301 102	301 102
Belopp vid årets utgång	849 520	843 735	5 402 862	301 102	7 397 219

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 402 862
årets vinst	301 102
	5 703 964

disponeras så att till yttre reparationsfond överföres	120 801
i ny räkning överföres	5 583 163
	5 703 964

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	4 560 528	4 372 773
Övriga intäkter	3	72 463	64 473
		4 632 991	4 437 246
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-357 209	-306 345
Driftkostnader	5	-2 711 591	-2 616 683
Övriga externa kostnader	5	-188 717	-211 305
Personalkostnader	6	-79 856	-82 909
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-556 272	-539 034
		-3 893 645	-3 756 276
Rörelseresultat		739 346	680 970
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 803	50 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-443 047	-455 799
		-438 244	-405 770
Resultat efter finansiella poster		301 102	275 200
Resultat före skatt		301 102	275 200
Årets resultat		301 102	275 199



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	18 519 788	19 068 434
Inventarier, verktyg och installationer	11	10 260	17 886
		18 530 048	19 086 320
Summa anläggningstillgångar		18 530 048	19 086 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 606	21 283
Övriga fordringar		462	463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	159 578	203 779
		180 646	225 525
Kassa och bank		2 619 321	2 234 294
Summa omsättningstillgångar		2 799 967	2 459 819
SUMMA TILLGÅNGAR		21 330 015	21 546 139

a

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		849 520	849 520
Fond för yttre underhåll		843 735	722 934
		1 693 255	1 572 454

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		5 402 862	5 248 463
Årets resultat		301 102	275 199
		5 703 963	5 523 663

Summa eget kapital		7 397 218	7 096 117
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	4 491 200	12 787 700
-----------------------------	----	-----------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	8 296 500	405 760
Inre reparationsfond	14	329 566	390 775
Leverantörsskulder		134 801	143 177
Övriga skulder		40 019	69 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	640 711	652 723
Summa kortfristiga skulder		9 441 597	1 662 322

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 330 015	21 546 139
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

a

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

301 102

275 199

Poster som inte ingår i kassaflödet

556 272

539 034

Betald skatt

-26 829

16 815

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

830 545

831 048

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

677

-17 721

Förändring av kortfristiga fordringar

44 202

-86 274

Förändring av leverantörsskulder

-8 375

-110 887

Förändring av kortfristiga skulder

7 814 479

-95 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 681 527

520 666

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-561 137

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-8 296 500

-405 760

Årets kassaflöde

385 027

-446 231

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 234 294

2 680 525

Likvida medel vid årets slut

2 619 321

2 234 294

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme & grund	125 år
Fasad	50 år
Tak	50 år
Fönster	50 år
Värme	50 år
El	50 år
Sanitet	50 år
Ventilation	25-50 år
Restpost	50 år
Bastu & övernattningslägenhet	30 år
Miljöstation	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner & inventarier	5 år
Markinventarier	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

a

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Redovisningen sker enligt balansräkningsmetoden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos

banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

a

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 021 657	18 021 657
	18 021 657	18 021 657

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	4 156 296	3 957 444
Hyror garage	100 192	99 600
Hyror P-Platser	129 031	124 200
Elavgifter	175 009	191 529
	4 560 528	4 372 773
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	10 028	9 188
Pantsättningsavgifter	1 098	2 100
Andrahandsavgift	8 529	7 870
Uthyrningslägenhet	10 500	600
Fakturerade kostnader	42 308	40 215
Försäkringsersättningar	0	4 500
	72 463	64 473

Not 4 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparation- och underhåll	357 209	306 345
	357 209	306 345

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	148 248	149 988
Inre skötsel/städ	135 657	120 233
Snö- och halkbekämpning	79 559	122 257
Utemiljö	10 578	5 685
Övriga utgifter fastighet	752	752
	374 794	398 915

a

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	543 875	625 738
Uppvärmning	693 695	614 324
Vatten	460 312	393 360
Renhållning	166 143	166 018
	1 864 025	1 799 440

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	104 094	98 849
Kabel TV och internet	244 139	194 940
	348 233	293 789

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	124 539	124 539
	124 539	124 539

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättning till revisor	18 125	18 000
Ekonomisk förvaltning	113 949	108 178
Övriga externa kostnader	56 643	85 127
	188 717	211 305

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	47 850	49 850
Övriga anställda	18 000	18 000
	65 850	67 850

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 006	15 059
	14 006	15 059

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	79 856	82 909
--	---------------	---------------

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	536 984	519 746
Avskrivningar markanlägggn	9 722	9 722
Avskrivningar på maskiner och inventarier	7 626	7 626
Avskrivningar på markinventarier	1 940	1 940
	556 272	539 034

a

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	4 800	49 950
Skattefria ränteintäkter	3	79
	4 803	50 029

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	441 842	455 799
Övriga räntekostnader	1 205	0
	443 047	455 799

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 116 056	26 429 919
Inköp	0	686 137
Mark	1 394 820	1 394 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 510 876	28 510 876
Ingående avskrivningar	-9 442 442	-8 911 034
Årets avskrivningar	-548 646	-531 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 991 088	-9 442 442
Utgående redovisat värde	18 519 788	19 068 434
Taxeringsvärden bostäder	39 733 000	39 733 000
Taxeringsvärden lokaler	534 000	534 000
	40 267 000	40 267 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	418 578	418 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 578	418 578
Ingående avskrivningar	-400 692	-393 066
Årets avskrivningar	-7 626	-7 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-408 318	-400 692
Utgående redovisat värde	10 260	17 886

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 429	94 773
Tele2	18 593	18 500
Telenor	40 556	40 556
Ränteintäkter	0	49 950
	159 578	203 779

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 764282	3,59	2025-06-01	2 490 000	2 550 000
Stadshypotek 770649	3,5	2026-07-30	2 505 000	2 565 000
Stadshypotek 776435	3,58	2026-07-30	2 096 600	2 147 000
Stadshypotek 753572	2,95	2025-03-30	1 767 150	1 809 990
Stadshypotek 753573	2,95	2025-03-30	1 753 950	1 796 470
Stadshypotek 764281	3,59	2025-06-01	2 175 000	2 325 000
			12 787 700	13 193 460
Kortfristig del av långfristig skuld			8 296 500	405 760

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 758 900 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 Medlemmarnas underhållsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	390 775	411 674
Uttag under året	-61 209	-20 899
	329 566	390 775

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	27 517	28 471
Förutbetalda årsavgifter	362 087	341 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 107	282 727
	640 711	652 723

a

Not 16 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 2025-03-02



Ingela Wahlgren Vagnborg
Ordförande

Erland Nordin



Anders Nygård



Margareta Vall



Sven-Olof Olsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-02



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ribbstolen

Org.nr 788000-1727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ribbstolen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ribbstolen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 2 mars 2025



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor