

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ribbhusen
Org nr: 769639–1684

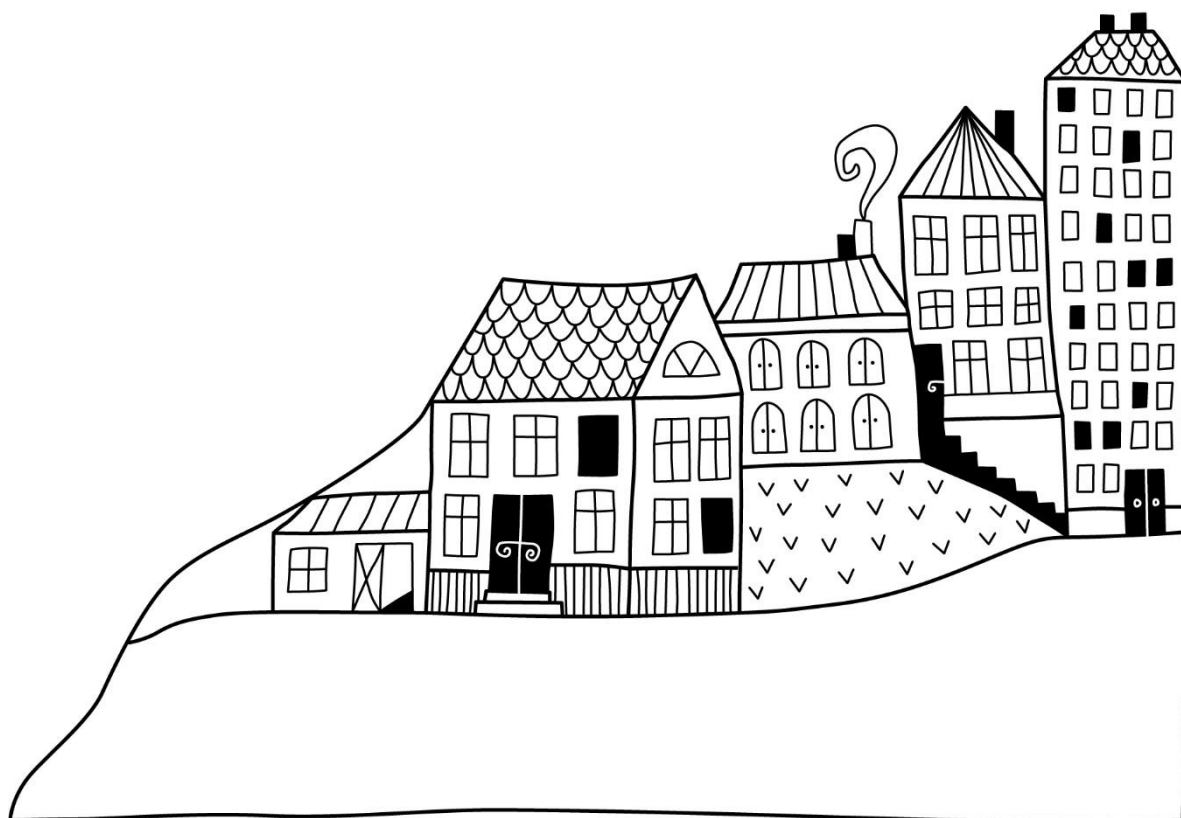
2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ribbhusen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-22.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är en förlust på 764 889 kr, vilket till stor del beror på de rejält ökade räntekostnaderna föreningen har. I och med dessa ökade kostnader har styrelsen valt att höja avgifterna med 10 % från och med 2024-01-01, styrelsen håller också löpande koll på föreningens kostnader för att på så vis bibehålla sin långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 2 % till 1 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 687 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -78 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Polletten 1 och Biljetten 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 22 radhus. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastigheternas adress är Skogsgatan 2-8 samt 10-30, Spårvagnsgatan 1-13 samt 2-10 i Helsingborgsstad.

Gemensamma utrymmen:

2 miljöhus

2 teknikhus

1 lekplats

22 odlingslådor

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
6 rum och kök	22



Dessutom tillkommer		
Användning	Antal	Kommentar
P-platser	22	För boende
P-platser	12	Extra p-platser för uthyrning

Total tomtarea 5 375 m²

Bostäder bostadsrätt 2 530 m²

Total bostadsarea 2 530 m²

Årets taxeringsvärde 1 716 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 1 716 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riskbyggen	Fastighetsskötsel

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 17 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Selma Cruce	Ordförande	2025
Stefan Löhn	Sekreterare	2024
Madeleine Svensson	Ledamot	2024
Branko Sekulic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Evers	Suppleant	2025
Nick Sandgren	Suppleant	2024
Tony Nordh	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hisham Taha	Förtroendevald revisor	2024
Marcella Osman Taha	Revisorssuppleant	2024
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen at höja årsavgifterna med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 653 985	1 022 383	-
Rörelsens intäkter	1 656 345	1 049 613	-
Resultat efter finansiella poster	-764 889	-418 762	-
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-154 181	20 270	-
Balansomslutning	92 624 585	93 512 969	6 163 632
Soliditet %	68	68	100
Likviditet %	1	2	107 530
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	97	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	651	402	-
Driftkostnader kr/kvm	118	164	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	118	164	-
Energikostnad kr/kvm	40	20	-
Sparande kr/kvm	-31	38	-
Ränta kr/kvm	482	128	-
Skuldsättning kr/kvm	11 571	11 571	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 571	11 571	-
Räntekänslighet %	17,8	28,8	-

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) 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).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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 ytan. 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. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 090 000	0	0	76 000	-76 000	-418 762
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-418 762	418 762
Reservering underhållsfond				778 000	-778 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-764 889
Vid årets slut	64 090 000	0	0	854 000	-1 272 762	-764 889

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-494 762
Årets resultat	-764 889
Årets fondreservering enligt stadgarna	-778 000
Summa	-2 037 651

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 037 651

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 653 985	1 022 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 360	27 230
Summa rörelseintäkter		1 656 345	1 049 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-292 322	-125 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 713	-519 253
Personalkostnader	Not 6	-51 453	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-686 709	-515 031
Summa rörelsekostnader		-1 220 197	-1 159 614
Rörelseresultat		436 148	-110 002
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	660	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 230	14 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 218 927	-323 730
Summa finansiella poster		-1 201 037	-308 760
Resultat efter finansiella poster		-764 889	-418 762
Årets resultat		-764 889	-418 762



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	92 236 260	92 922 969
Summa materiella anläggningstillgångar		92 236 260	92 922 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		92 269 260	92 955 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	6 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	0	30 442
Summa kortfristiga fordringar		0	37 240
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	355 325	519 760
Summa kassa och bank		355 325	519 760
Summa omsättningstillgångar		355 325	557 000
Summa tillgångar		92 624 585	93 512 969



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	64 090 000	64 090 000	
Fond för yttre underhåll	854 000	76 000	
Summa bundet eget kapital	64 944 000	64 166 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 272 762	-76 000	
Årets resultat	-764 889	-418 762	
Summa fritt eget kapital	-2 037 651	-494 762	
Summa eget kapital	62 906 349	63 671 238	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 274 630	29 274 630
Leverantörsskulder	Not 17	0	6 169
Övriga skulder	Not 18	11 925	3 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	431 681	557 618
Summa kortfristiga skulder		29 718 236	29 841 731
Summa eget kapital och skulder		92 624 585	93 512 969



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-764 889	-418 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	686 709	515 031
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-78 181	96 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	37 240	470 360
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-123 495	561 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-164 435	1 127 998
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-33 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-93 438 000
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-93 471 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	29 274 630
Inbetalda insatser	0	57 932 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	87 206 730
Årets kassaflöde	-164 435	-5 136 272
Likvidamedel vid årets början	519 760	5 656 032
Likvidamedel vid årets slut	355 325	519 760
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 624 392	1 003 239
Hyror, p-platser	37 800	70 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 711	-64 292
Vattenavgifter	23 504	13 236
Summa nettoomsättning	1 653 985	1 022 383

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	2 363	27 050
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	0	180
Summa övriga rörelseintäkter	2 360	27 230

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-16 616	-16 237
Försäkringspremier	-26 326	-20 120
Återbäring från Riksbyggen	1 900	0
Obligatoriska besiktningar	-3 125	0
Förbrukningsinventarier	-8 662	-5 248
Vatten	-75 206	-30 131
Fastighetsel	-26 867	-21 108
Sophantering och återvinning	-36 092	-32 485
Förvaltningsarvode drift	-101 329	0
Summa driftskostnader	-292 322	-125 330



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-5 732	-290 393
Förvaltningsarvode administration	-157 885	-185 792
Arvode, yrkesrevisorer	-12 625	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 250	-800
Kreditupplysningar	-554	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-27 533
Kontorsmateriel	0	-619
Medlems- och föreningsavgifter	-1 430	-500
Bankkostnader	-250	-2 464
Summa övriga externa kostnader	-189 713	-519 253

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-35 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 130	0
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala kostnader	-11 823	0
Summa personalkostnader	-51 453	0

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-686 709	-515 031
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-686 709	-515 031

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	660	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	660	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 156	14 945
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	74	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 230	14 969



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 218 480	-323 647
Övriga räntekostnader	-447	-83
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 218 927	-323 730

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 438 000	0
Mark	11 000 000	0
	93 438 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	82 438 000
Mark	0	11 000 000
	0	93 438 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 438 000	93 438 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-515 031	0
	-515 031	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-686 709	-515 031
	-686 709	-515 031

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-1 201 740** **-515 031****Restvärde enligt plan vid årets slut****92 236 260** **92 922 969**

Varav

Byggnader	81 236 260	81 922 969
Mark	11 000 000	11 000 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
66 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggens Intresseförening	33 000	33 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	33 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 798
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	6 798

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	26 326
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 116
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	30 442

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	355 325	519 760
Summa kassa och bank	355 325	519 760

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 274 630	29 274 630
Summa övriga skulder till kreditinstitut	29 274 630	29 274 630

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,58 %	2024-01-28	9 757 545,00	0,00	0,00	9 757 545,00
SWEDBANK	4,58 %	2024-01-28	9 758 542,00	0,00	0,00	9 758 542,00
SWEDBANK	4,59 %	2024-01-28	9 758 543,00	0,00	0,00	9 758 543,00
Summa			29 274 630,00	0,00	0,00	29 274 630,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	3 058
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 111
Summa leverantörsskulder	0	6 169



Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	5 732	0
Skuld för moms	5 893	3 314
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Summa övriga skulder	11 925	3 314

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 823	0
Upplupna räntekostnader	238 941	146 920
Upplupna driftskostnader	1 632	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 126	0
Upplupna elkostnader	4 453	3 525
Upplupna vattenavgifter	7 283	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 783	0
Upplupna styrelsearvoden	37 630	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 726	296 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 284	111 048
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431 681	557 618

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 274 630	29 274 630

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 15 %, från och med 2024-02-01.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Selma Cruce

Madeleine Svensson

Stefan Löhn

Branko Sekulic

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mitt granskningsprogram 2024-

Håkan Ekstrand
Faktor AB

Hisham Taha
Föreningsvald revisor





Verification

Transaction 09222115557513089480

Document

Årsredovisning 2023

Main document

20 pages

Initiated on 2024-03-18 11:15:20 CET (+0100) by Emil Mollestam (EM)

Finalised on 2024-03-25 09:57:17 CET (+0100)

Initiator

Emil Mollestam (EM)

Riksbyggen

emil.mollestam@riksbyggen.se

Signatories

Selma Cruce (SC)

selma.cruce@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SELMA CRUCE"

Signed 2024-03-20 17:37:07 CET (+0100)

Madeleine Svensson (MS)

maddo62@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MADELEINE SVENSSON"

Signed 2024-03-18 11:33:46 CET (+0100)

Stefan Löhn (SL)

slohn@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN LÖHN"

Signed 2024-03-21 15:07:07 CET (+0100)

Branko Sekulic (BS)

branko.sekulic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "BRANKO SEKULIC"

Signed 2024-03-18 12:14:14 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513089480

Hisham Taha (HT)
akreyii@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hisham Taha"
Signed 2024-03-25 09:57:17 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signed 2024-03-21 16:00:36 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ribbhusen

Org.nr 769639-1684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ribbhusen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-22 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsmed 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, förfälskning, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ribbhusen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Ystad , signeras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

