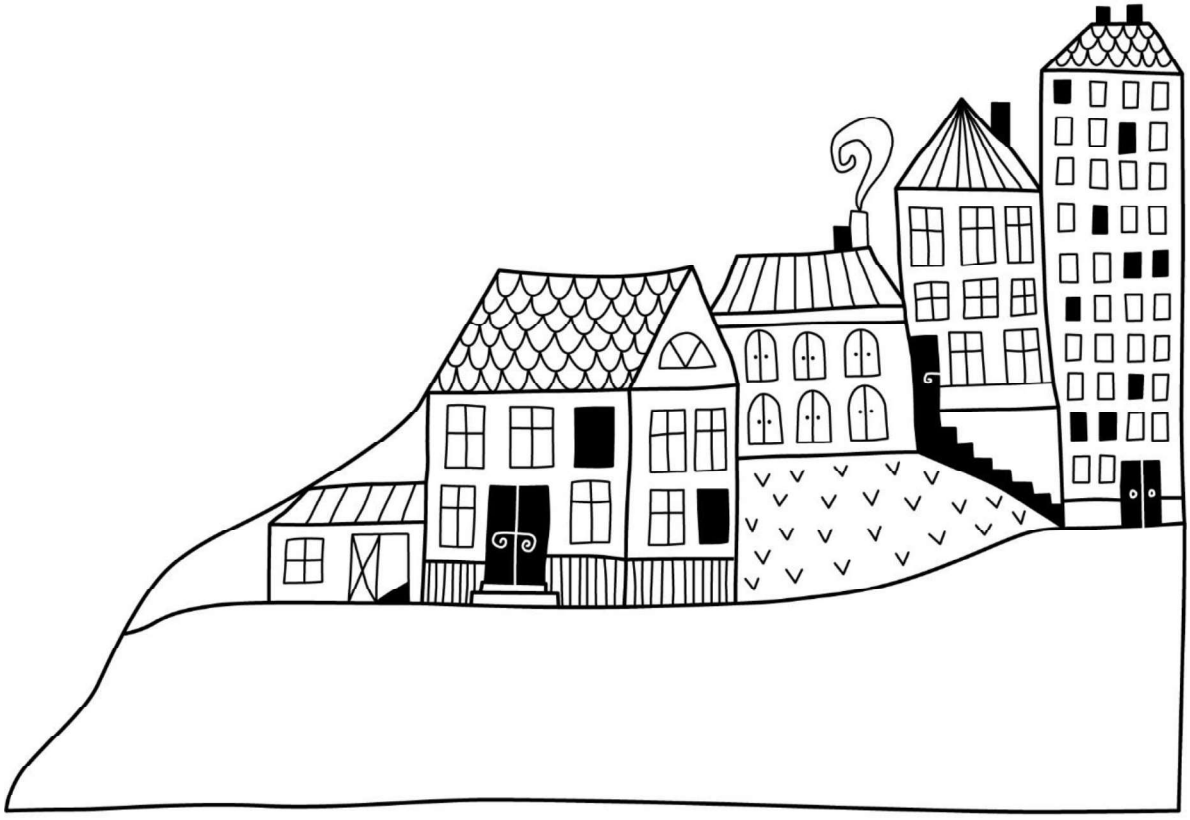
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Råby Ängar
Org nr: 769624-4826

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Råby Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre, främst på grund av ökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 405% till 482%.

I resultatet ingår avskrivningar med 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 820 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Domprosten 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns sex byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013-2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	21
5 rum och kök	7

Total tomtarea	7 466 m²
Bostäder bostadsrätt	3 185 m²
Årets taxeringsvärde	77 875 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 875 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

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 72 tkr och planerat underhåll för 26 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1059 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 322 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1059 tkr (332 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	25 646

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Teichman	Ordförande	2024
Anton Levchenko	Ledamot	2024
Charlotta Kerstinsdotter	Ledamot	2024
Karin Wieslander	Ledamot	2024
Jens Gynnerstedt	Ledamot	2024
Karol Krakowiak	Ledamot	2024
Arne Hörberg	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån har omsatts vilket medfört ökade räntekostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 15 %.

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

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 637 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

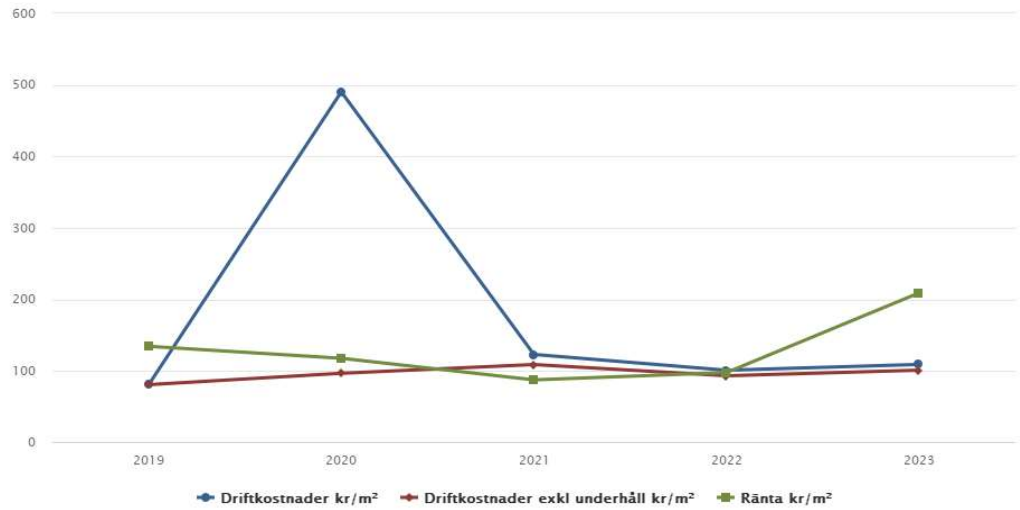
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 029 069	1 783 824	1 783 824	1 766 016	1 739 892
Rörelsens intäkter	2 036 867	1 787 552	1 789 635	1 773 231	1 763 342
Resultat efter finansiella poster	32 464	192 661	146 434	−1 132 268	108 953
Årets resultat	32 464	192 661	146 434	−1 132 268	108 953
Resultat exkl avskrivningar	820 277	980 474	934 247	−344 455	896 765
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−238 723	23 474	82 247	−1 177 455	63 765
Balansomslutning	95 695 344	96 561 242	96 608 711	97 411 137	98 265 674
Årets kassaflöde	−90 580	734 032	−17 475	−101 464	347 310
Soliditet %	65	65	65	64	64
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	5	17	239	5	-
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	482	405	239	118	668
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	637	560	560	554	546
Driftkostnader kr/kvm	109	101	123	490	81
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	101	93	109	97	81
Energikostnad kr/kvm	35	36	37	34	32
Underhållsfond kr/kvm	1 484	1 160	867	614	746
Reservering till underhållsfond kr/kvm	332	300	268	262	262
Sparande kr/kvm	266	316	307	285	282
Ränta kr/kvm	209	98	88	118	135
Skuldsättning kr/kvm	10 277	10 604	10 676	10 748	10 905
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 277	10 604	10 676	10 748	10 905
Räntekänslighet %	16,1	18,9	19,1	19,4	20,0

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE



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.

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 960 000	3 694 652	−7 286 941	192 661
Disposition enl. årsstämmobeslut			192 661	−192 661
Reservering underhållsfond		1 059 000	−1 059 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−25 646	25 646	
Årets resultat				32 464
Vid årets slut	**65 960 000**	**4 728 006**	**−8 127 634**	**32 464**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−7 094 279
Årets resultat	32 464
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 059 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 646
Summa	**−8 095 169**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 8 095 169**

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

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 029 069	1 783 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 798	3 728
Summa rörelseintäkter		**2 036 867**	**1 787 552**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−347 988	−321 510
Övriga externa kostnader	Not 5	−161 892	−151 163
Personalkostnader	Not 6	−49 415	−31 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−787 813	−787 813
Summa rörelsekostnader		**−1 347 108**	**−1 292 222**
Rörelseresultat		**689 759**	**495 330**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 128	10 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−666 423	−312 949
Summa finansiella poster		**−657 295**	**−302 668**
Resultat efter finansiella poster		**32 464**	**192 661**
Årets resultat		**32 464**	**192 661**

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	93 913 126	94 700 938
Summa materiella anläggningstillgångar		**93 913 126**	**94 700 938**
Summa anläggningstillgångar		**93 913 126**	**94 700 938**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 983	95 492
Summa kortfristiga fordringar		**107 995**	**95 501**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 674 223	1 764 803
Summa kassa och bank		**1 674 223**	**1 764 803**
Summa omsättningstillgångar		**1 782 218**	**1 860 304**
Summa tillgångar		**95 695 344**	**96 561 242**

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 960 000	65 960 000
Fond för yttre underhåll		4 728 006	3 694 652
Summa bundet eget kapital		**70 688 006**	**69 654 652**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 127 633	−7 286 941
Årets resultat		32 464	192 661
Summa fritt eget kapital		**−8 095 169**	**−7 094 279**
Summa eget kapital		**62 592 837**	**62 560 373**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	22 732 381
Summa långfristiga skulder		**0**	**22 732 381**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	32 732 381	11 040 000
Leverantörsskulder		34 706	34 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	335 420	193 524
Summa kortfristiga skulder		**33 102 507**	**11 268 489**
Summa eget kapital och skulder		**95 695 344**	**96 561 242**

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	32 464	192 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	787 813	787 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**820 277**	**980 474**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−12 494	−6 312
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	141 637	−10 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**949 420**	**964 032**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−1 040 000	−230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 040 000**	**−230 000**
Årets kassaflöde	**−90 580**	**734 032**
Likvidamedel vid årets början	**1 764 803**	**1 030 771**
Likvidamedel vid årets slut	**1 674 223**	**1 764 803**
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	**0**	**0**

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

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	2 029 069	1 783 824
Summa nettoomsättning	**2 029 069**	**1 783 824**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	7 142	3 367
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	1
Övriga rörelseintäkter	660	360
Summa övriga rörelseintäkter	**7 798**	**3 728**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−25 646	−24 550
Reparationer	−72 378	−41 367
Försäkringspremier	−49 071	−43 882
Kabel- och digital-TV	−63 637	−59 440
Snö- och halkbekämpning	0	−36 859
Förbrukningsinventarier	−24 377	0
Vatten	−103 077	−102 320
Fastighetsel	−7 891	−13 091
Förvaltningsarvode drift	−1 911	0
Summa driftskostnader	**−347 988**	**−321 510**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−125 819	−122 121
Lokalkostnader	0	−650
Arvode, yrkesrevisorer	−11 250	−10 000
Övriga förvaltningskostnader	−12 511	−9 439
Kreditupplysningar	−925	−823
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 038	−4 830
Bankkostnader	−2 537	−3 300
Övriga externa kostnader	−2 812	0
Summa övriga externa kostnader	**−161 892**	**−151 163**

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−37 601	−24 150
Sociala kostnader	−11 814	−7 587
Summa personalkostnader	**−49 415**	**−31 737**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	−787 813	−787 813
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−787 813**	**−787 813**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−666 423	−311 699
Övriga finansiella kostnader	0	−1 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−666 423**	**−312 949**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 781 250	78 781 250
Mark	23 010 000	23 010 000
	101 791 250	**101 791 250**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**101 791 250**	**101 791 250**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−7 090 312	−6 302 500
	−7 090 312	**−6 302 500**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−787 813	−787 813
	−787 813	**−787 813**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−7 878 125**	**−7 090 313**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**93 913 156**	**94 700 938**
Varav		
Byggnader	70 903 156	71 690 938
Mark	23 010 000	23 010 000

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Taxeringsvärden

Småhus	77 875 000	77 875 000
Totalt taxeringsvärde	**77 875 000**	**77 875 000**
varav byggnader	*44 835 000*	*44 835 000*
varav mark	*33 040 000*	*33 040 000*

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 757	49 071
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 701	30 530
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 525	15 891
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**107 983**	**95 492**

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	308 664	300 770
Transaktionskonto	1 365 559	1 464 033
Summa kassa och bank	**1 674 223**	**1 764 803**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 732 381	33 772 381
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−32 732 381	−11 040 000
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**22 732 381**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,60%	2023-01-28	11 040 000,00	−10 000 000,00	1 040 000,00	0,00
SBAB	1,60%	2024-01-12	11 350 000,00	0,00	0,00	11 350 000,00
SBAB	4,83%	2024-04-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,75%	2024-12-11	11 382 381,00	0,00	0,00	11 382 381,00
Summa			**33 772 381,00**	**0,00**	**1 040 000,00**	**32 732 381,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande år skall alla tre lånen omsättas varför den delen skall anses som en kortfristig skuld. Föreningen har ingen löpande amortering utan punktamorterar i samband med omsättningar av lån.

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 248	7 588
Upplupna räntekostnader	102 458	22 492
Upplupna elkostnader	730	1 890
Upplupna vattenavgifter	9 175	0
Upplupna styrelsearvoden	26 250	24 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 559	137 404
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**335 420**	**193 524**

Not Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	35 831 250	35 831 250

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
John Teichman

_____
Karol Krakowiak

_____
Karin Wieslander

_____
Anton Levchenko

_____
Charlotta Kerstinsdotter

_____
Jens Gynnerstedt

_____
Arne Hörberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

_____
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Transaktion 09222115557511107373 Signerat AL, AH, CK, JG, JT, KK, KW, HE

Verifikat

Transaktion 09222115557511107373

Dokument

ÅR Råby Ängar 2023 210983
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-02-20 14:24:54 CET (+0100) av Pontus Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2024-03-27 16:09:52 CET (+0100)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Anton Levchenko (AL)
antonlevch@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anton Levchenko"
Signerade 2024-03-04 15:18:03 CET (+0100)

Arne Hörberg (AH)
arne.horberg@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARNE HÖRBERG"
Signerade 2024-03-06 10:40:28 CET (+0100)

Charlotta Kerstinsdotter (CK)
charlotta.kerstinsdotter@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTA KERSTINSDOTTER"
Signerade 2024-03-04 17:43:13 CET (+0100)

Jens Gynnerstedt (JG)
jens.gynnerstedt@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ANDERS JOHANNES GYNNERSTEDT"
Signerade 2024-02-20 19:28:00 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557511107373

John Teichman (JT)
contact@john-teichman.info

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Robert Teichman"
Signerade 2024-02-22 11:43:51 CET (+0100)

Karol Krakowiak (KK)
karol.kamil.krakowiak@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAROL KAMIL KRAKOWIAK"
Signerade 2024-03-13 19:01:29 CET (+0100)

Karin Wieslander (KW)
wieslander.karin@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN WIESLANDER"
Signerade 2024-03-27 10:41:30 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
Hakan.ekstrand@faktor.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-03-27 16:09:52 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

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råby Ängar
Org.nr 769624-4826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råby Ängar 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.

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 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

Document ID: 1227bab8-2a6a-43c6-ab1f-268bd0b91e5f

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 Bostadsrättsföreningen Råby Ängar 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.

Document ID: 1227bab8-2a6a-43c6-ab1f-268bd0b91e5f

FAKTOR

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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: 1227bab8-2a6a-43c6-ab1f-268bd0b91e5f

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

Wolters Kluwer

Document ID: 1227bab8-2a6a-43c6-ab1f-268bd0b91e5f

2024-03-27 15:09:36 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand

SE BankID - 0a8a2d82-d12a-4f60-b001-3ab5bd329583

Document ID: 1227bab8-2a6a-43c6-ab1f-268bd0b91e5f

FAKTOR

Revisionssammanställning till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Råby Ängar, 769624-4826

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen omfattar bland annat följande kontroller:

- Kontroll av ingående balanser
- Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- Avstämning av tillgångar och skulder
- Granskning av större förändringar i balansräkningen
- Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- Granskning och bedömning av styrelsens förvaltning
- Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vidare omfattar revisionen även granskning av:

- Budget. Budgeterade kostnader bedöms vara rimliga.
- Underhållsplan. Att den är uppdaterad samt att planerade underhåll och genomsnittlig kostnad för tidsperioden bedöms vara rimlig.
- Avgiftsnivå. Föreningens budgeterade resultat justerat för avskrivningar och underhåll för 2024 täcker **inte** den genomsnittliga underhållskostnaden över tid. En justering av avgiftsnivå kommande år är därmed viktig.
- Samtliga styrelseprotokoll. Dessa bedöms uppfylla kraven för styrelseprotokoll. Bland annat att stora underhåll/investeringar och budget/bokslut behandlas, konstituering av styrelsen sker, nya medlemmar beviljats medlemskap, protokollen är numrerade och justerade.

Fortsatt drift
I revisionen ska jag även bedöma och uttala mig om förutsättningar för fortsatt drift. Föreningens resultat justerat för avskrivningar och underhåll täcker inte den genomsnittliga underhållskostnaden över tid. Avgiftsjusteringar bör göras för en långsiktig ekonomisk balans.

Avsättningen till underhållsfond ska vara konsekvent och inte växla mellan 30-, 50-årig och evig plan från år till år. Detta har föreningen skött korrekt historiskt men inte i den antagna budgeten för 2024. Avsättning till underhållsfonden bör kommande år, för att skapa bästa möjliga ekonomiska förutsättningar som möjligt, ske som tidigare, enligt evig sikt.

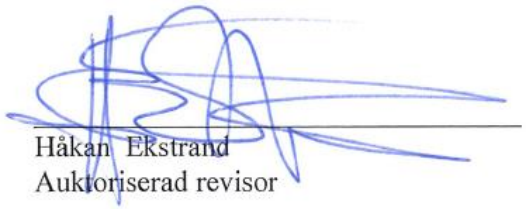
Avgifterna behöver höjas ytterligare för att ge full kostnadstäckning och rymma avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen. Rimligt hade varit att utföra höjningarna under de kommande åren.

Slutsats:
Vid genomförd granskning har inte noterats någon avvikelse i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Min bedömning är att det föreligger förutsättningar för fortsatt drift ur ett långsiktigt perspektiv om rekommenderade hyreshöjningar utförs de kommande åren.

Styrelsen har i övrigt skött förvaltningen av föreningen på ett bra sätt.

Ystad den 27 mars 2024



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

BRF Råby Ängar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Råby Ängar i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet