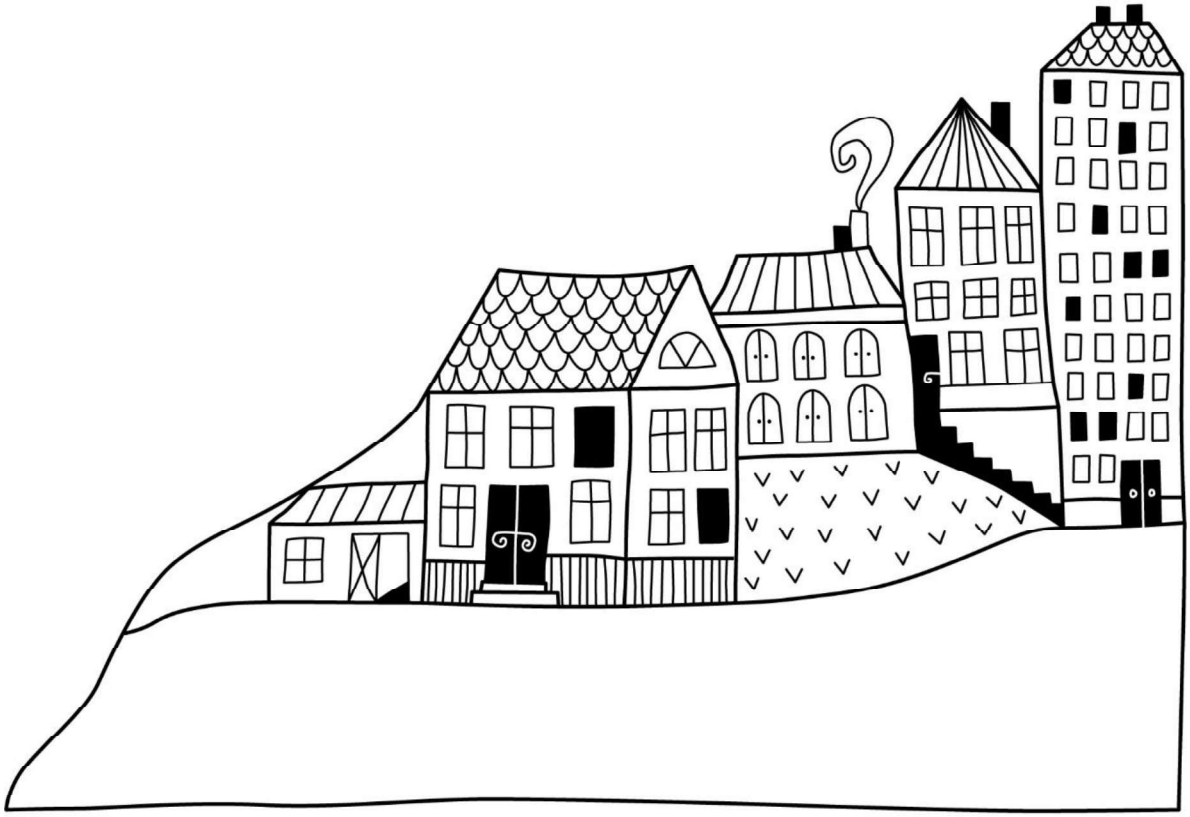
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Råby Ängar
Org nr: 769624-4826

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Råby Ängar får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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 jämfört med föregående räkenskapsår fram för allt beroendeökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 482% till 741%.

I resultatet ingår avskrivningar med 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 740 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	86 989 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 875 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

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 55 tkr och planerat underhåll för 0 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 332 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 446 tkr (140 kr/m²), vilket är den rekommenderade avsättningen de närmsta 30 åren.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Santhosh Nadig	Ordförande	2025
Anton Levchenko	Ledamot	2025
Maria Perez Solis	Ledamot	2025
Dace Holsts	Ledamot	2025
Arne Hörberg	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av låneomsättningar har föreningens räntekostnader ökat markant.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då man höjde med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

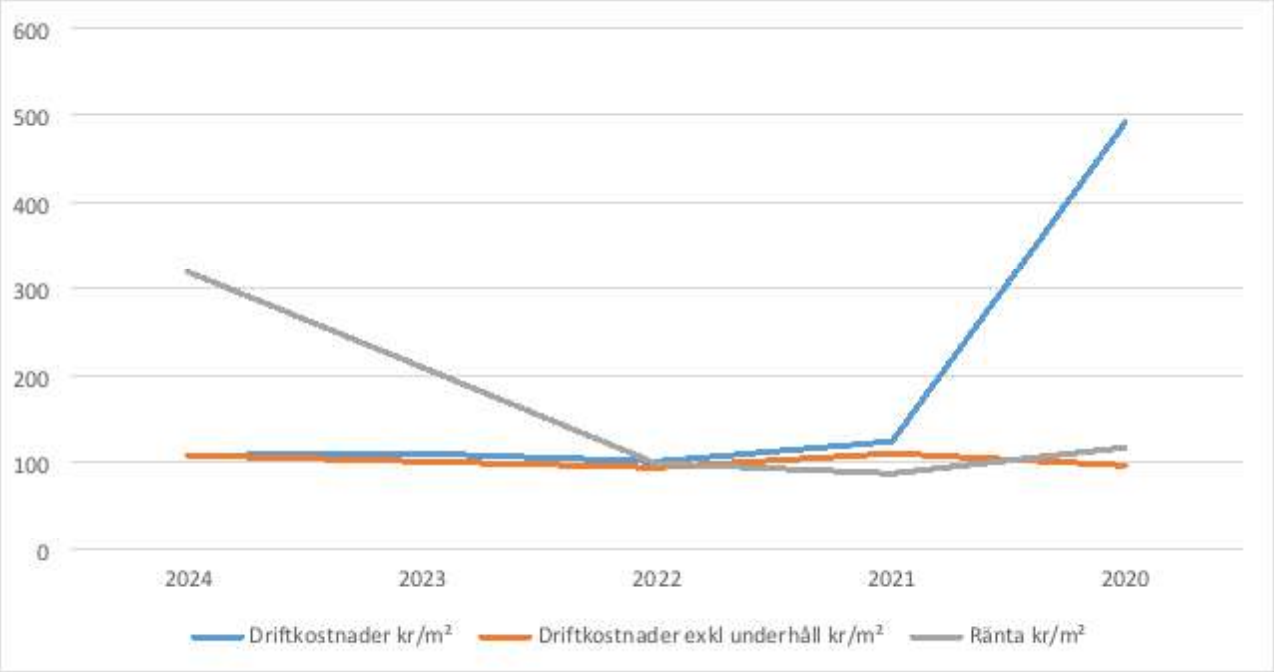
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 268	2 036	1 787	1 789	1 773
Rörelsens intäkter	2 268	2 037	1 788	1 790	1 773
Resultat efter finansiella poster*	−47	32	193	146	−1 132
Årets resultat	−47	32	193	146	−1 132
Resultat exkl avskrivningar	740	820	980	934	−344
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	294	−239	23	82	−1 177
Balansomslutning	95 613	95 695	96 561	96 609	97 411
Årets kassaflöde	697	−91	734	−17	−101
Soliditet %*	65	65	65	65	64
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	24	5	17	239	5
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	741	482	405	239	118
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	708	637	560	560	554
Driftkostnader kr/kvm	107	109	101	123	490
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	107	101	93	109	97
Energikostnad kr/kvm*	44	35	36	37	34
Underhållsfond kr/kvm	1 624	1 484	1 160	867	614
Reservering till underhållsfond kr/kvm	140	332	300	268	262
Sparande kr/kvm*	232	266	316	307	285
Ränta kr/kvm	319	209	98	88	118
Skuldsättning kr/kvm*	10 277	10 277	10 604	10 676	10 748
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 277	10 277	10 604	10 676	10 748
Räntekänslighet %*	14,5	16,1	18,9	19,1	19,4

* obligatoriska nyckeltal

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS



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:

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

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) delat med 100. 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	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	65 960 000	4 728 006	−8 127 633	32 464
Disposition enl. årsstämmobeslut			32 464	−32 464
Reservering underhållsfond		446 000	−446 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				−47 423
Vid årets slut	**65 960 000**	**5 174 006**	**−8 541 169**	**−47 423**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−8 095 169
Årets resultat	−47 423
Årets fondreservering enligt stadgarna	−446 000
Summa	**−8 588 592**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 8 588 592**

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

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 267 984	2 036 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	660
Summa rörelseintäkter		**2 268 284**	**2 036 867**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−340 482	−347 988
Övriga externa kostnader	Not 5	−175 493	−161 892
Personalkostnader	Not 6	-23 636	−49 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−787 813	−787 813
Summa rörelsekostnader		**−1 327 423**	**−1 347 108**
Rörelseresultat		**940 862**	**689 759**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 030	9 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−1 017 314	−666 423
Summa finansiella poster		**−988 284**	**−657 295**
Resultat efter finansiella poster		**−47 423**	**32 464**
Årets resultat		**−47 423**	**32 464**

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	93 125 313	93 913 126
Summa materiella anläggningstillgångar		**93 125 313**	**93 913 126**
Summa anläggningstillgångar		**93 125 313**	**93 913 126**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar		13	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	116 306	107 983
Summa kortfristiga fordringar		**116 379**	**107 995**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 370 891	1 674 223
Summa kassa och bank		**2 370 891**	**1 674 223**
Summa omsättningstillgångar		**2 487 270**	**1 782 218**
Summa tillgångar		**95 612 583**	**95 695 344**

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 960 000	65 960 000
Fond för yttre underhåll		5 174 006	4 728 006
Summa bundet eget kapital		**71 134 006**	**70 688 006**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 541 169	−8 127 633
Årets resultat		−47 423	32 464
Summa fritt eget kapital		**−8 588 592**	**−8 095 169**
Summa eget kapital		**62 545 414**	**62 592 837**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	22 732 381	0
Summa långfristiga skulder		**22 732 381**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 000 000	32 732 381
Leverantörsskulder		48 700	34 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	286 088	335 420
Summa kortfristiga skulder		**10 334 788**	**33 102 507**
Summa eget kapital och skulder		**95 612 583**	**95 695 344**

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	940 862	689 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	787 813	787 813
	1 728 674	**1 477 572**
Erhållen ränta	29 030	9 128
Erlagd ränta	−1 042 197	−586 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**715 507**	**900 243**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−8 384	−12 494
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−10 455	61 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**696 668**	**949 420**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	−1 040 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**−1 040 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	696 668	−90 580
Likvida medel vid årets början	1 674 223	1 764 803
Likvida medel vid årets slut	2 370 891	1 674 223
Kassa och Bank BR	2 370 891	1 674 223

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 256 408	2 029 069
Övriga ersättningar	11 581	7 142
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−4
Summa nettoomsättning	**2 267 984**	**2 036 207**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	660
Summa övriga rörelseintäkter	**300**	**660**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	−25 646
Reparationer	−54 714	−72 378
Försäkringspremier	−58 757	−49 071
Kabel- och digital-TV	−65 800	−63 637
Förbrukningsinventarier	−18 540	−24 377
Vatten	−131 245	−103 077
Fastighetsel	−8 594	−7 891
Förvaltningsarvode drift	−2 833	−1 911
Summa driftskostnader	**−340 482**	**−347 988**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−130 804	−125 819
Lokalkostnader	−1 550	0
IT-kostnader	−2 296	0
Arvode, yrkesrevisorer	−13 313	−11 250
Övriga förvaltningskostnader	−13 826	−12 511
Kreditupplysningar	0	−925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−10 266	−6 038
Bankkostnader	−2 230	−2 537
Övriga externa kostnader	−1 208	−2 812
Summa övriga externa kostnader	**−175 493**	**−161 892**

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−17 301	−37 601
Övriga personalkostnader	−900	0
Sociala kostnader	−5 435	−11 814
Summa personalkostnader	**−23 636**	**−49 415**

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 017 314	−666 423
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 017 314**	**−666 423**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	−7 878 125	−7 090 312
	−7 878 125	**−7 090 312**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−787 813	−787 813
	−787 813	**−787 813**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 665 938**	**−7 878 125**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**93 125 313**	**93 913 156**
Varav		
Byggnader	70 115 313	70 903 156
Mark	23 010 000	23 010 000
Taxeringsvärden		
Småhus	86 989 000	77 875 000

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Totalt taxeringsvärde	**86 989 000**	**77 875 000**
varav byggnader	*45 661 000*	*44 835 000*
varav mark	*41 328 000*	*33 040 000*

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 731	58 757
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 971	32 701
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 604	16 525
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**116 306**	**107 983**

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 437 693	308 664
Transaktionskonto	933 199	1 365 559
Summa kassa och bank	**2 370 891**	**1 674 223**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 732 381	32 732 381
Lån som omsätts nästkommande räkenskapsår	−10 000 000	−32 732 381
Långfristig skuld vid årets slut	**22 732 381**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-01-12	11 350 000,00	−11 350 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,75%	2026-12-01	11 382 381,00	0,00	0,00	11 382 381,00
SBAB	3,58%	2025-01-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	2,88%	2027-12-22	0,00	11 350 000,00	0,00	11 350 000,00
Summa			**32 732 381,00**	**0,00**	**0,00**	**32 732 381,00**

*Senast kända räntesatser

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

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 002	8 248
Upplupna räntekostnader	77 575	102 458
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 471	0
Upplupna elkostnader	823	730
Upplupna vattenavgifter	10 484	9 175
Upplupna styrelsearvoden	28 650	26 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 208	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 876	188 559
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**286 088**	**335 420**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
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 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Santhosh Nadig

_____
Maria Perez Solis

_____
Dace Holsts

_____
Anton Levchenko

_____
Arne Hörberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
Faktor AB

_____
Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557539204131 Signerat PL, SN, AL, AH, DH, MPS

Verifikat

Transaktion 09222115557539204131

Dokument

ÅR Råby Ängar 2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-02-14 10:01:16 CET (+0100) av Pontus Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2025-02-18 11:28:56 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-02-18 11:28:56 CET (+0100)

Santhosh Nadig (SN)
santhosh.nadig@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANTHOSH NADIG"
Signerade 2025-02-14 14:04:54 CET (+0100)

Anton Levchenko (AL)
antonlevch@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anton Levchenko"
Signerade 2025-02-17 21:35:17 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne Hörberg"
Signerade 2025-02-14 10:03:51 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557539204131

Dace Holsts (DH) *daceho@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DACE SEVELE HOLSTS"* *Signerade 2025-02-14 10:52:36 CET (+0100)*	Maria Perez Solis (MPS) *nieves_perezs@hotmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA DE LAS NIEVES PEREZ SOLIS"* *Signerade 2025-02-15 09:08:49 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
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råby Ängar för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Document ID: d94e3f55-5aac-4e8d-b6ef-929762ab712c

FAKTOR

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råby Ängar för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

Document ID: d94e3f55-5aac-4e8d-b6ef-929762ab712c

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Faktor AB

_____
Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Document ID: d94e3f55-5aac-4e8d-b6ef-929762ab712c

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: d94e3f55-5aac-4e8d-b6ef-929762ab712c

2025-02-18 10:26:57 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...

SE BankID - d7d4ce77-c77e-42b2-9691-ed4bb7371457

Document ID: d94e3f55-5aac-4e8d-b6ef-929762ab712c

Bostadsrättsförening Råby Ängar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening 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