



Välkommen till årsredovisningen för Brf L:a Råby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dammgården 2	1938	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 781 kvm. Byggnadernas totalyta är 780 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nell Silander	Ordförande
Ida Bengtsson	Styrelseledamot
Jessica Jie Li Segerlind	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Nytt Agregat till Torkrum
Ny torktumlare
Byte av köksstammar - Byte av köksstammar i 5 lägenheter.
- 2015** ● Renovering av sopförråd
Köpte in brandsläckare - Brandsläckare monterades på vinden och i källaren.
- 2016** ● Reparation av stuprör
Ny golvbrunn - Golvbrunnen i källartrappan var trasig, en ny sattes in
- 2017** ● Nya dörrar till vinden - Dörrarna är av en äldre modell. För att göra trapphuset brandtätare bör nya branddörrar sättas.
- 2018** ● Separering av dag-och spillvatten - I samband med att kommunen separerar dag-och spillvatten till huset
- 2019** ● Byte av elcentralen - Elcentralen av äldre modell byttes ut, inklusive lägenheterna mottagare. Även kablage från elskåp byttes.
- 2021-2022** ● Ny värmecentral - Ny central och byte av samtliga ventiler och termostater. Ny digital styrning av hela husets värme.
- 2022** ● Underhåll av fasad, tak och balkonger - Planerat underhåll av husets fasad. Målning av ytskikt. Lagning av spricka i sockel.

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av porttelefon

Avtal med leverantörer

städning av trapphus	Homemaid
trädgårdsarbete	Alert Senior
brandskydd	Firesafe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 2% den 1 januari 2024. I samband med detta infördes också en månadsavgift för andrahandsuthyrning motsvarande 10% av prisbasbeloppet per år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ett nytt avtal avseende trädgårdsskötsel med Alert Senior.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	717 168	694 555	637 169	634 752
Resultat efter fin. poster	-106 509	13 027	-363 029	-415 023
Soliditet (%)	0	0	0	2
Yttre fond	241 323	125 394	125 394	344 428
Taxeringsvärde	15 800 000	15 800 000	15 800 000	11 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	899	878	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	97,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 479	6 558	6 647	6 705
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 487	6 567	6 647	6 705
Sparande per kvm totalyta, kr	-74	91	54	171
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	37	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	150	143	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	108	62	57	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	320	244	237	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	2,79	-	-
Räntekänslighet (%)	7,21	7,47	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2024 haft ökade kostnader i form av höjd ränta på lånen samt ökade kostnader för uppvärmning och vatten. Trots en höjning av årsavgiften inför 2024 samt införande av avgift för andrahandsuthyrning har inte föreningen inte tagit tillräcklig höjd för de löpande kostnaderna. De åtgärder som har vidtagits är att avgiften höjdes inför 2025. Styrelsen ska också förslå en sänkning av styrelsearvodet vid årsmötet. Vidare har räntan omförhandlats för ett av lånen och de totala räntekostnaderna beräknas därmed minska för 2025. Slutligen planerar styrelsen att se över avtalet för trädgårdsskötsel samt eventuellt även andra externa kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	21 919	-	-	21 919
Fond, yttre underhåll	125 394	-	115 929	241 323
Kapitaltillskott	624 605	-	-	624 605
Balanserat resultat	-1 037 258	13 027	-115 929	-1 140 160
Årets resultat	13 027	-13 027	-106 509	-106 509
Eget kapital	-252 312	0	-106 509	-358 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 014 766
Årets resultat	-106 509
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 394
Totalt	-1 246 669
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 246 669

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	717 168	694 555
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 847
Summa rörelseintäkter		717 168	704 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-439 056	-385 190
Övriga externa kostnader	8	-111 711	-87 599
Personalkostnader	9	-32 850	-32 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 504	-48 504
Summa rörelsekostnader		-632 121	-554 147
RÖRELSERESULTAT		85 047	150 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 064	6 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-197 620	-143 529
Summa finansiella poster		-191 556	-137 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-106 509	13 027
ÅRETS RESULTAT		-106 509	13 027

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	4 511 042	4 559 546
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 511 042	4 559 546
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 511 042	4 559 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-336	6 289
Övriga fordringar	13	345 553	431 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 357	0
Summa kortfristiga fordringar		360 574	437 788
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		360 574	437 788
SUMMA TILLGÅNGAR		4 871 615	4 997 334

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		646 525	646 525
Fond för yttre underhåll		241 323	125 394
Summa bundet eget kapital		887 848	771 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 140 160	-1 037 258
Årets resultat		-106 509	13 027
Summa fritt eget kapital		-1 246 669	-1 024 231
SUMMA EGET KAPITAL		-358 822	-252 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	1 809 250
Summa långfristiga skulder		0	1 809 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 059 732	3 312 822
Leverantörsskulder		20 347	24 871
Skatteskulder		2 812	3 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	147 546	99 050
Summa kortfristiga skulder		5 230 437	3 440 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 871 615	4 997 334

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 047	150 255
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	48 504	48 504
	133 551	198 759
Erhållen ränta	6 064	6 300
Erlagd ränta	-200 264	-137 272
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-60 649	67 788
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 847	-9 314
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 775	-8 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 721	50 280
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-62 340	-62 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-62 340	-62 340
ÅRETS KASSAFLÖDE	-86 061	-12 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	409 573	421 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	323 512	409 573

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf L:a Råby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	699 216	685 596
Pantsättningsavgift	1 719	1 533
Överlåtelseavgift	5 732	6 460
Andrahandsuthyrning	10 501	966
Summa	717 168	694 555

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	5 931
Återbäring försäkringsbolag	0	3 916
Summa	0	9 847

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	44 992	44 375
Städning enligt avtal	23 642	20 632
Brandskydd	2 921	2 727
Serviceavtal	3 188	2 750
Förbrukningsmaterial	466	1 405
Summa	75 209	71 889

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 465
Summa	0	9 465

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	26 219	24 423
Uppvärmning	138 895	117 108
Vatten	84 466	48 432
Sophämtning/renhållning	28 386	27 226
Summa	277 966	217 189

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 570	29 014
Kabel-TV	29 971	29 031
Fastighetsskatt	29 340	28 602
Summa	85 881	86 647

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3
Revisionsarvoden extern revisor	40 600	20 000
Föreningskostnader	488	60
Förvaltningsarvode enl avtal	49 412	47 400
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	3 440	1 576
Administration	2 872	2 782
Konsultkostnader	6 875	3 936
Bostadsrätterna Sverige	0	4 490
Summa	111 711	87 599

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	7 850	7 854
Summa	32 850	32 854

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	197 620	143 529
Summa	197 620	143 529

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 641 498	5 641 498
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 641 498	5 641 498
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 081 952	-1 033 448
Årets avskrivning	-48 504	-48 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 130 456	-1 081 952
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 511 042	4 559 546
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 235 741</i>	<i>1 235 741</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
Summa	15 800 000	15 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 800	34 800
Utgående anskaffningsvärde	34 800	34 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-34 800	-34 800
Utgående avskrivning	-34 800	-34 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 041	21 926
Transaktionskonto	90 488	87 180
Borgo räntekonto	233 024	322 393
Summa	345 553	431 499

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	5 314	0
Förutbet kabel-TV	10 043	0
Summa	15 357	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	4,68 %	900 000	900 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,20 %	909 250	938 250
Handelsbanken	2025-06-01	4,11 %	3 250 482	3 283 822
Summa			5 059 732	5 122 072
Varav kortfristig del			5 059 732	3 312 822

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 748 032 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	1 839	0
Uppl kostn el	2 270	0
Uppl kostnad Värme	15 357	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 600	0
Uppl kostn räntor	5 283	7 927
Uppl kostn vatten	7 401	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 208	0
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 850	7 855
Förutbet hyror/avgifter	59 738	58 268
Summa	147 546	99 050

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 238 000	5 238 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 3% från och med 1 januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Ida Bengtsson
Styrelseledamot

Jessica Jie Li Segerlind
Styrelseledamot

Nell Silander
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 21:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.05.2025 12:20

DOCUMENT ID:

B1MRPnzzxeg

ENVELOPE ID:

BJEpP2Gzgxg-B1MRPnzzxeg

DOCUMENT NAME:

Brf L:a Råby, 745000-1479 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IDA BENGTSOON ida.m.bengtsson@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 10:34 04.05.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.143.165
2. NELL SILANDER nellsilander@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 09:43 05.05.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.138.8
3. Jessica Jie Li Segerlind jessica00segerlind@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 12:01 05.05.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 195.83.2.34
4. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2025 21:12 05.05.2025 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.208.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Råby, org.nr. 745000-1479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Råby för år 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 31 december 2024 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.

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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Lilla Råby för år 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 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
- 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.

Malmö, det den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 21:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 12:20

DOCUMENT ID:

SJLCwnzflxg

ENVELOPE ID:

HyQpvhMzlgI-SJLCwnzflxg

DOCUMENT NAME:

Lilla Råby RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	 Signed	05.05.2025 21:12	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	05.05.2025 21:12	Low	IP: 85.229.208.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed