

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Råby Park 2  
Org nr: 769633-2605

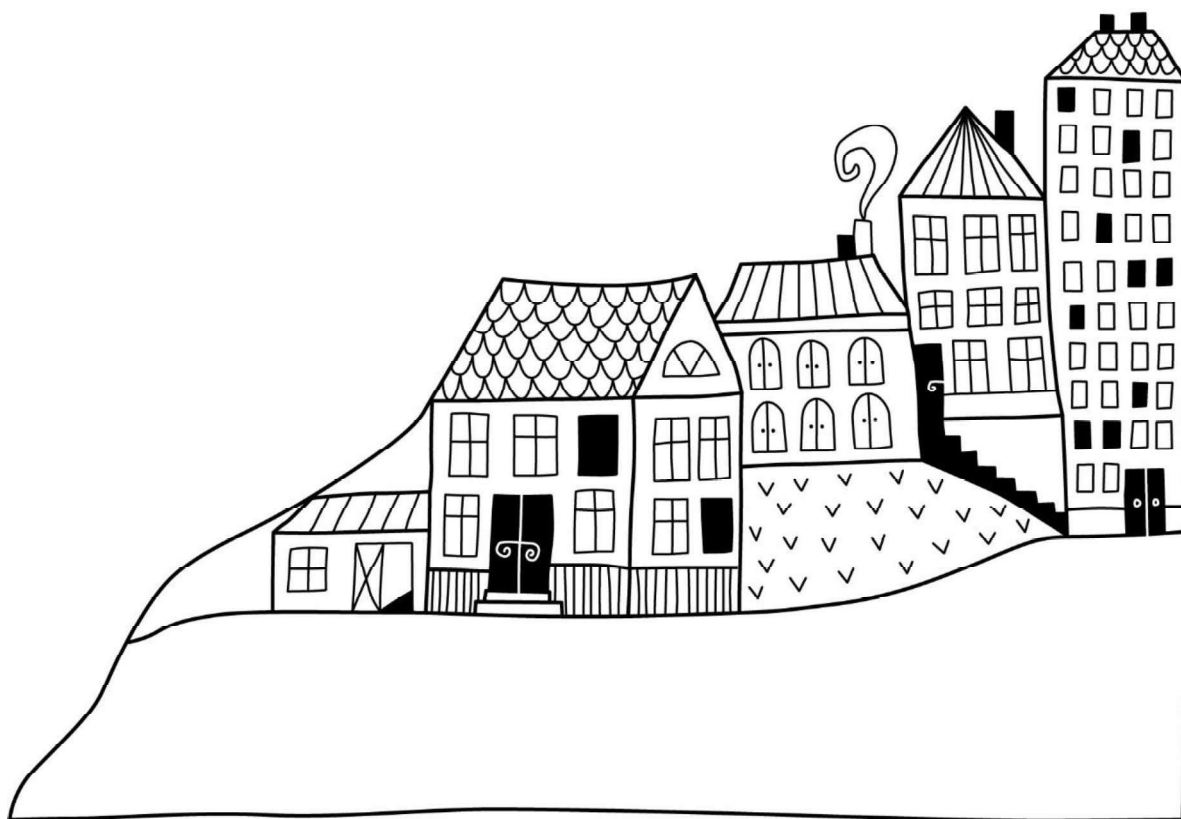




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Råby Park 2 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 upplåta bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2024-10-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-26.

Föreningen har sitt säte i Lund kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 4%.

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 118% till 44%.

I resultatet ingår avskrivningar med 567 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vittran 1 i Lund kommun. På fastigheten finns 4 radhus med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017 - 2018. Fastighetens adresser är Agronomvägen 1-15, Ekologvägen 2-10 och Hortonovägen 4-8.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	11
5 rum och kök	4
6 rum och kök	1
Total tomtarea	4 400 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 103 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	80 366 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 634 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### 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 10 tkr och planerat underhåll för 609 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen underhållsplan uppdaterades senast 2024. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 271 tkr (129 kr/m<sup>2</sup>), vilket motsvarar den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt. Tittar man på evig sikt så ligger rekommendationen på 758 tkr/år (360 kr/ m<sup>2</sup>).

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

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	608 751

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



<b>Styrelse</b>		
<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Amir Jabari	Ordförande	2025
Hanna Nykvist	Ledamot	2025
Björn Lineke Persson	Ledamot	2025
Elisabeth Eriksson	Ledamot	2025
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Hansson	Suppleant	2025
Anton Idberg	Suppleant	2025
Fredrik Hasselmark	Suppleant	2025
Jonas Nykvist	Suppleant	2025
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Valt revisionsföretag	2025
<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Isaksson		2025
Karin Linder		2025

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har omsatt lån vilket medfört ökade räntekostnader. Föreningen har även utfört målningsarbete under året.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningen höjde sin avgift 2024-01-01 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 736 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

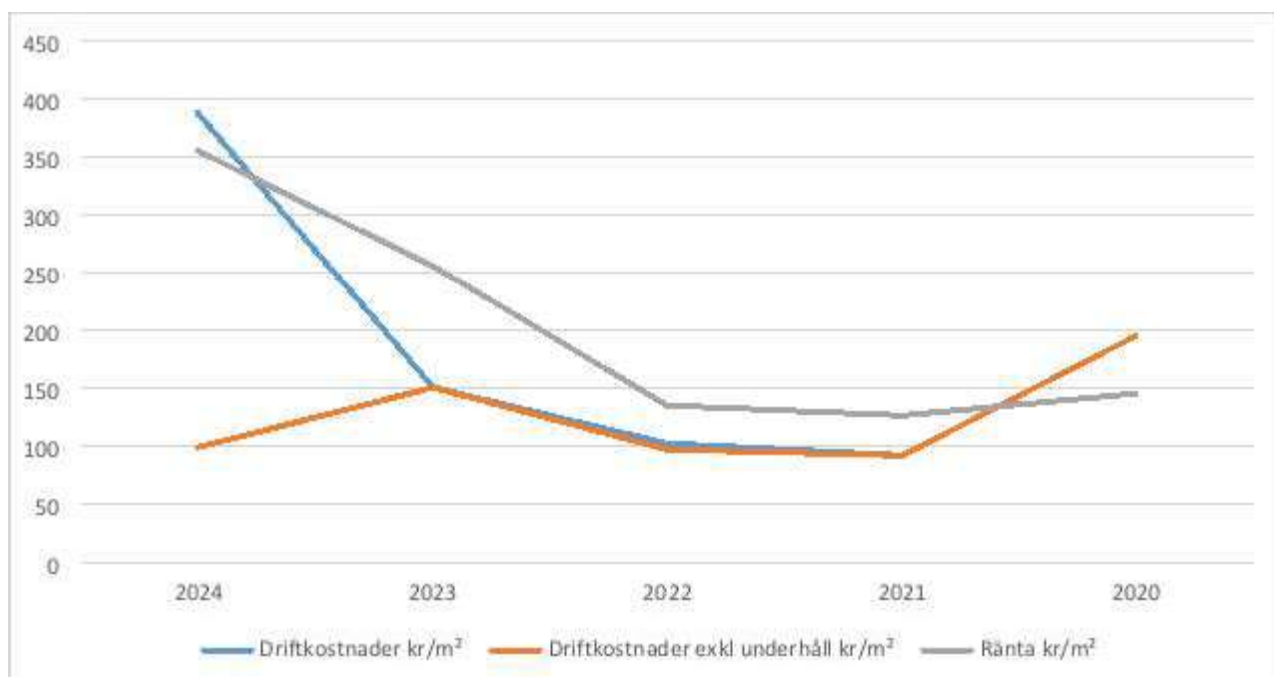
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 554	1 410	1 293	1 293	1 293
Rörelsens intäkter	1 554	1 413	1 293	1 293	1 468
Resultat efter finansiella poster*	-824	-247	14	44	3
Årets resultat	-824	-247	14	44	3
Resultat exkl avskrivningar	-257	320	582	611	570
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-528	-416	-103	-21	281
Balansomslutning	72 458	73 572	73 966	74 571	75 336
Årets kassaflöde	-510	342	-40	-199	250
Soliditet %*	70	70	70	69	68
Likviditet %	4	10	9	9	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	100	88
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	736	669	614	614	614
Driftkostnader kr/kvm	387	150	102	91	195
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	97	150	97	91	195
Energikostnad kr/kvm*	45	39	37	40	35
Underhållsfond kr/kvm	1 107	1 267	917	597	296
Reservering till underhållsfond kr/kvm	129	350	326	301	137
Sparande kr/kvm*	167	152	282	291	271
Ränta kr/kvm	355	254	135	126	144
Skuldsättning kr/kvm*	10 209	10 325	10 442	10 748	11 150
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 209	10 325	10 442	10 748	11 150
Räntekänslighet %*	13,9	15,4	17,0	17,5	18,2

\* obligatoriska nyckeltal



## 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Kommentar till förlust

Föreningen gör en förlust 2024, detta beror på att föreningen har höga avskrivningskostnader samt att man gjort ett underhållsarbete som kostat drygt 600 tkr.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 370 000	2 665 009	-2 411 900	-247 131
Disposition enl. årsstämmobeslut			-247 131	247 131
Reservering underhållsfond		271 000	-271 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-608 751	608 751	
Årets resultat				-824 426
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 370 000</b>	<b>2 327 258</b>	<b>-2 321 280</b>	<b>-824 426</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 659 030
Årets resultat	-824 426
Årets fondreservering enligt stadgarna	-271 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	608 751
<b>Summa</b>	<b>-3 145 706</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 145 706**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 553 792	1 410 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	2 928
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 553 852</b>	<b>1 413 393</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-813 274	-316 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 845	-194 994
Personalkostnader	Not 6	-50 071	-49 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-567 273	-567 273
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 631 463</b>	<b>-1 127 796</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-77 611</b>	<b>285 597</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	1 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 858	-534 516
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-746 816</b>	<b>-532 727</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-824 426</b>	<b>-247 131</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-824 426</b>	<b>-247 131</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	72 154 544	72 721 817
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 154 544</b>	<b>72 721 817</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 154 544</b>	<b>72 721 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	20 741	57 078
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 741</b>	<b>57 078</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		282 615	792 812
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>282 615</b>	<b>792 812</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>303 356</b>	<b>849 890</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 457 899</b>	<b>73 571 707</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	51 370 000	51 370 000	
Fond för yttre underhåll	2 327 258	2 665 009	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 697 258</b>	<b>54 035 009</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 321 280	-2 411 900	
Årets resultat	-824 426	-247 131	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 145 706</b>	<b>-2 659 030</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>50 551 552</b>	<b>51 375 978</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 123 750	14 068 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 123 750</b>	<b>14 068 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 345 000	7 645 000
Leverantörsskulder		4 036	49 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	433 562	432 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 782 598</b>	<b>8 126 979</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>72 457 899</b>	<b>73 571 707</b>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-77 611	285 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	567 273	567 273
	<b>489 662</b>	<b>852 870</b>
Erhållen ränta	43	1 789
Erlagd ränta	-705 675	-499 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-215 970</b>	<b>354 912</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 338	169 101
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-85 564	63 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-265 196</b>	<b>587 225</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-245 000	-245 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-245 000</b>	<b>-245 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-510 196	342 225
Likvida medel vid årets början	792 812	450 586
Likvida medel vid årets slut	282 615	792 812
Kassa och Bank BR	282 615	792 812



# 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	1 548 228	1 407 576
Övriga ersättningar	5 563	2 888
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 553 792</b>	<b>1 410 465</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	2 928
Övriga rörelseintäkter	60	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>60</b>	<b>2 928</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-608 751	0
Reparationer	-9 962	-33 385
Försäkringspremier	-38 023	-33 410
Obligatoriska besiktningar	0	-111 532
Snö- och halkbekämpning	-28 262	-26 571
Förbrukningsinventarier	0	-2 160
Vatten	-81 218	-67 939
Fastighetsel	-13 973	-15 886
Sophantering och återvinning	-21 926	-24 038
Förvaltningsarvode drift	-11 161	-1 518
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-813 274</b>	<b>-316 439</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 618	-155 253
Arvode, yrkesrevisorer	-14 688	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-20 053	-24 376
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 817	-4 200
Bankkostnader	-1 056	-540
Övriga externa kostnader	-1 600	-250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-200 845</b>	<b>-194 994</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-38 100	-37 150
Övriga personalkostnader	0	-269
Sociala kostnader	-11 971	-11 672
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-50 071</b>	<b>-49 091</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-567 273	-567 273
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-567 273</b>	<b>-567 273</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	68 100 000	68 100 000
Mark	7 600 000	7 600 000
	<b>75 700 000</b>	<b>75 700 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 700 000</b>	<b>75 700 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 978 183	-2 410 910
	<b>-2 978 183</b>	<b>-2 410 910</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-567 273	-567 273
	<b>-567 273</b>	<b>-567 273</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 545 456</b>	<b>-2 978 183</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut Varav</b>	<b>72 154 544</b>	<b>72 721 817</b>
Byggnader	64 554 544	65 121 817
Mark	7 600 000	7 600 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	80 366 000	64 634 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>80 366 000</b>	<b>64 634 000</b>
varav byggnader	50 424 000	40 566 000
varav mark	29 942 000	24 068 000



**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 741	17 282
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	39 796
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>20 741</b>	<b>57 078</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 468 750	21 713 750
Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår	-7 100 000	-7 400 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-245 000	-245 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 123 750</b>	<b>14 068 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,89%	2024-06-19	7 400 000,00	-7 400 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,665%	2026-09-24	0,00	7 400 000,00	0,00	7 400 000,00
SWEDBANK	3,89%	2025-09-25	7 100 000,00	0,00	0,00	7 100 000,00
SWEDBANK	4,45%	2026-06-17	7 213 750,00	0,00	245 000,00	6 968 750,00
<b>Summa</b>			<b>21 713 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>245 000,00</b>	<b>21 468 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 7 100 000kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 245 000 kr löpande amortering, som också skall anses som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 123 750 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	66 122	54 151
Upplupna räntekostnader	106 652	65 469
Upplupna elkostnader	1 360	1 636
Upplupna vattenavgifter	6 806	5 848
Upplupna kostnader för renhållning	-1 718	1 982
Upplupna revisionsarvoden	13 438	10 000
Upplupna styrelsearvoden	210 450	172 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 452	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	121 443
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>433 562</b>	<b>432 879</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Hanna Nykvist

---

Elisabeth Eriksson

---

Amir Jabari

---

Björn Lineke Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Faktor AB

---

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557542312588

## Dokument

År Råby Park 2 2024  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-03-24 09:17:49 CET (+0100) av Pontus  
Ingvarsson (PI)  
Färdigställt 2025-04-16 08:59:58 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"  
Signerade 2025-04-16 08:59:58 CEST (+0200)

Björn Lineke-Persson (BL)  
bjorn.lineke@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Martin Albert Lineke-Persson"  
Signerade 2025-03-30 14:07:06 CEST (+0200)

Elisabeth Eriksson (EE)  
lisa65erik@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ELISABETH ERIKSSON"  
Signerade 2025-03-24 13:01:55 CET (+0100)

Amir Jabari (AJ)  
amir.jabari81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Amir  
Jabari"  
Signerade 2025-04-05 09:50:43 CEST (+0200)



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råby Park 2

Org.nr 769633-2605

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råby Park 2 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



inhämta 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 Park 2 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



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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

---

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor

---

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

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



---

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

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

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

2025-04-16 06:59:21 UTC+00:00

**Pauline Erika Jeanette Lenn...**



SE BankID - 67d2461a-a6a1-413d-bf11-99cb76144eed

# Bostadsrättsförening Råby Park 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för bostadsrättsförening Råby Park 2 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

