



# Välkommen till årsredovisningen för Brf L:a Råby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dammgården 2	1938	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 781 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ida Bengtsson	Ordförande
Jessica Jie Li Segerlind	Styrelseledamot
Katerina Garwicz Psouni	Styrelseledamot
Emil Borna	avgått per 2025-11-19

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell 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 insättas.
- 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.
- 2025** ● Nya porttelefoner

### Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av porttelefon

### Avtal med leverantörer

brandskydd	Firesafe
städning av trapphus	Homemaid
trädgårdsarbete	Alert Senior

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

## Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtal för kabel-TV. Avtalets slutdatum är 2027-04-27.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	740 803	717 168	694 555	637 169
Resultat efter fin. poster	-32 713	-106 509	13 027	-363 029
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	366 717	241 323	125 394	125 394
Taxeringsvärde	17 800 000	15 800 000	15 800 000	15 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	923	899	878	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	97,9	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 407	6 479	6 558	6 647
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 407	6 487	6 567	6 647
Sparande / kvm totalyta, kr	20	-74	91	54
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	34	31	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	178	150	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	103	108	62	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	308	320	244	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,88	2,79	-
Räntekänslighet (%)	6,94	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

Årets resultat är negativt dels som en följd av oförutsedda kostnader för reparationer och underhåll. För att förbättra föreningens ekonomi har åtgärder vidtagits, bland annat uppsägning av avtal för kabel-tv. Styrelsen planerar även att se över avtal för städ och trädgårdsskötsel och eventuellt andra externa kostnader. Någon avgiftshöjning har inte genomförts inför 2026, ställningstagande kring avgiftshöjning är nödvändigt och styrelsen ska planera in för rådgivning med ekonomisk förvaltare.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	21 919	-	-	21 919
Fond, yttre underhåll	241 323	-	125 394	366 717
Kapitaltillskott	624 605	-	-	624 605
Balanserat resultat	-1 140 160	-106 509	-125 394	-1 372 063
Årets resultat	-106 509	106 509	-32 713	-32 713
<b>Eget kapital</b>	<b>-358 822</b>	<b>0</b>	<b>-32 713</b>	<b>-32 713</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 246 669
Årets resultat	-32 713
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 394
<b>Totalt</b>	<b>-1 404 776</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 404 776</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	740 803	717 168
Övriga rörelseintäkter	3	3 331	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>744 134</b>	<b>717 168</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-450 184	-439 056
Övriga externa kostnader	8	-86 166	-111 711
Personalkostnader	9	-26 280	-32 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 080	-48 504
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-610 710</b>	<b>-632 121</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>133 424</b>	<b>85 047</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 932	6 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-168 070	-197 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 138</b>	<b>-191 556</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-32 713</b>	<b>-106 509</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-32 713</b>	<b>-106 509</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	4 462 962	4 511 042
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 462 962</b>	<b>4 511 042</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 462 962</b>	<b>4 511 042</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 265	-336
Övriga fordringar	13	291 796	345 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 688	15 357
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>319 749</b>	<b>360 574</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>319 749</b>	<b>360 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 782 710</b>	<b>4 871 615</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		646 525	646 525
Fond för yttre underhåll		366 717	241 323
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 013 242</b>	<b>887 848</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 372 063	-1 140 160
Årets resultat		-32 713	-106 509
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 404 776</b>	<b>-1 246 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-391 535</b>	<b>-358 822</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 997 392	5 059 732
Leverantörsskulder		30 314	20 347
Skatteskulder		2 201	2 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	144 338	147 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 174 245</b>	<b>5 230 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 782 710</b>	<b>4 871 615</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>133 424</b>	<b>85 047</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	48 080	48 504
	<b>181 505</b>	<b>133 551</b>
Erhållen ränta	1 932	6 064
Erlagd ränta	-167 370	-200 264
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>16 067</b>	<b>-60 649</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 643	-8 847
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 448	45 775
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 872</b>	<b>-23 721</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-62 340	-62 340
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-62 340</b>	<b>-62 340</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-55 468</b>	<b>-86 061</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>323 512</b>	<b>409 573</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>268 044</b>	<b>323 512</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf L:a Råby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	720 238	699 216
Pantsättningsavgift	2 925	1 719
Överlåtelseavgift	5 880	5 732
Andrahandsuthyrning	11 760	10 501
<b>Summa</b>	<b>740 803</b>	<b>717 168</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 331	0
<b>Summa</b>	<b>3 331</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	11 756	44 992
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 583	0
Städning enligt avtal	23 060	23 642
Brandskydd	10 197	2 921
Gårdkostnader	349	0
Serviceavtal	3 813	3 188
Förbrukningsmaterial	500	466
<b>Summa</b>	<b>61 258</b>	<b>75 209</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 759	0
Dörrar och lås/porttele	13 055	0
<b>Summa</b>	<b>18 814</b>	<b>0</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	26 355	26 219
Uppvärmning	134 000	138 895
Vatten	80 082	84 466
Sophämtning/renhållning	25 808	28 386
<b>Summa</b>	<b>266 245</b>	<b>277 966</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 644	26 570
Kabel-TV	40 191	29 971
Fastighetsskatt	31 032	29 340
<b>Summa</b>	<b>103 867</b>	<b>85 881</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	512	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	40 600
Föreningskostnader	621	488
Förvaltningsarvode enl avtal	51 493	49 412
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Administration	780	2 872
Konsultkostnader	0	6 875
<b>Summa</b>	<b>86 166</b>	<b>111 711</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 280	7 850
<b>Summa</b>	<b>26 280</b>	<b>32 850</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	168 070	197 620
<b>Summa</b>	<b>168 070</b>	<b>197 620</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 641 498	5 641 498
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 641 498</b>	<b>5 641 498</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 130 456	-1 081 952
Årets avskrivning	-48 080	-48 504
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 178 536</b>	<b>-1 130 456</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 462 962</b>	<b>4 511 042</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 235 741</i>	<i>1 235 741</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	8 000 000
<b>Summa</b>	<b>17 800 000</b>	<b>15 800 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 800	34 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 800</b>	<b>34 800</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 800	-34 800
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-34 800</b>	<b>-34 800</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	23 752	22 041
Transaktionskonto	71 331	90 488
Borgo räntekonto	196 713	233 024
<b>Summa</b>	<b>291 796</b>	<b>345 553</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 000	0
Förutbet försäkr premier	5 470	5 314
Förutbet kabel-TV	10 218	10 043
<b>Summa</b>	<b>17 688</b>	<b>15 357</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,66 %	900 000	900 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,20 %		909 250
Handelsbanken	2025-06-01	4,11 %		3 250 482
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,81 %	880 250	
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,73 %	3 217 142	
<b>Summa</b>			<b>4 997 392</b>	<b>5 059 732</b>
Varav kortfristig del			4 997 392	5 059 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 685 692 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	140	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 930	1 839
Uppl kostn el	2 366	2 270
Uppl kostnad Värme	16 922	15 357
Uppl kostnad Extern revisor	20 800	20 600
Uppl kostn räntor	5 983	5 283
Uppl kostn vatten	6 722	7 401
Uppl kostnad Sophämtning	2 192	2 208
Uppl kostnad arvoden	20 001	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 276	7 850
Förutbet hyror/avgifter	61 006	59 738
<b>Summa</b>	<b>144 338</b>	<b>147 546</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 238 000	5 238 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Lund

---

Ida Bengtsson  
Ordförande

---

Jessica Jie Li Segerlind  
Styrelseledamot

---

Katerina Garwicz Psouni  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young  
Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 14:33

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.05.2026 09:35

**DOCUMENT ID:**

B1-wGGsAZe

**ENVELOPE ID:**

rkbPGGo0ZI-B1-wGGsAZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf L:a Råby, 745000-1479 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

18 pages

**SHA-512:**

261629143a42d1384de8aed0b328cec6b1c27df0d492d  
a726a6c4021b74412a6e615721429839633687cbde312  
bd46af3d490f96dae0b87a445794f51505edc2

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IDA BENGTTSSON ida.m.bengtsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:49 08.05.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.71.56
2. Jessica Jie Li Segerlind jessica00segerlind@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 21:03 08.05.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.250
3. KATERINA GARWICZ PSO UNI katerina02.gp@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:32 11.05.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.173.63
4. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:33 12.05.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.9.188

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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. 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 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 2025 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 revisionsssed 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 14:32

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.05.2026 09:35

**DOCUMENT ID:**

H1xZPGfjR-x

**ENVELOPE ID:**

BybPzMj0-g-H1xZPGfjR-x

**DOCUMENT NAME:**

Lilla Råby RB.pdf

2 pages

**SHA-512:**

42e1409fcdac3d1390c0a61ff0cb7deafe192c0e6d70a74  
1a085e8112d2d3318333409122432f2050d4403c4b890  
bf1045dd58b707519685ac8bbc894237669e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	12.05.2026 14:32	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	12.05.2026 14:24	Low	IP: 85.228.9.188

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

## Attachments

No attachments 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

## 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