



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råby Lycka

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

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. 3
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 2013-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-21 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:

Artefakten 1, Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015.

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 2 052 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 562 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikko-Oskari Lauhakari	Ordförande
Anastasios Pantelis	Styrelseledamot
Federico Quaglio	Styrelseledamot
Jessica Cecilia Demant	Styrelseledamot
Ludvig Thunman	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Thaha Osman Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Målning av träfasader

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Kraftringen
Fastighetsförsäkring	Bolander & Co
Trädgårdstjänster	Art Service Skåne
Vatten & avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån lades om hos Handelsbanken

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 311 957	1 263 392	1 248 025	1 103 078
Resultat efter fin. poster	-386 954	-192 625	-99 894	64 065
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	2 870 600	2 870 600	2 429 600	1 988 600
Taxeringsvärde	58 045 000	58 045 000	51 908 000	51 908 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	633	613	608	537
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	100	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 363	10 351	10 482	10 687
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 301	8 290	8 395	8 559
Sparande / kvm totalyta, kr	161	109	154	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	3	3	2
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	31	30	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	45	43	42	33
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	3,67	-	-
Räntekänslighet (%)	16,38	17	-	-

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 redovisar ett negativt resultat om -386 954 kr för år 2025. Förlusten beror främst på ökade kostnader för planerat underhåll samt avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig kostnad utan påverkan på kassaflödet.

Föreningen har fortsatt god likviditet och ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, vilket innebär att den kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden.

Styrelsen bedömer att förlusten är tillfällig och följer utvecklingen löpande samt vidtar vid behov åtgärder såsom justering av avgifter och planering av underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 545 000	-	-	43 545 000
Fond, yttre underhåll	2 870 600	-	-	2 870 600
Balanserat resultat	-3 458 171	-192 625	102 500	-3 548 296
Årets resultat	-192 625	192 625	-386 954	-386 954
Eget kapital	42 764 804	0	-284 454	42 480 349

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 650 796
Årets resultat	-386 954
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-
Ombokning balanserat resultat	102 500
Totalt	-3 935 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	383 158
Balanseras i ny räkning	-3 552 092

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 311 957	1 263 392
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	180
Summa rörelseintäkter		1 312 957	1 263 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-607 634	-187 912
Övriga externa kostnader	9	-136 944	-77 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 013	-416 013
Summa rörelsekostnader		-1 160 591	-681 861
RÖRELSERESULTAT		152 366	581 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 440	10 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-548 760	-785 211
Summa finansiella poster		-539 320	-774 336
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-386 954	-192 625
ÅRETS RESULTAT		-386 954	-192 625

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	62 923 407	63 339 420
Summa materiella anläggningstillgångar		62 923 407	63 339 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 923 407	63 339 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 685	205 236
Övriga fordringar		1 074 303	877 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 971	662
Summa kortfristiga fordringar		1 099 958	1 083 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 099 958	1 083 217
SUMMA TILLGÅNGAR		64 023 365	64 422 637

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 545 000	43 545 000
Fond för yttre underhåll		2 870 600	2 870 600
Summa bundet eget kapital		46 415 600	46 415 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 548 296	-3 458 171
Årets resultat		-386 954	-192 625
Summa fritt eget kapital		-3 935 251	-3 650 796
SUMMA EGET KAPITAL		42 480 349	42 764 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 988 023	14 548 725
Summa långfristiga skulder		6 988 023	14 548 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	14 278 725	6 690 523
Leverantörsskulder		38 796	1 629
Övriga kortfristiga skulder		4 836	4 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	232 636	412 120
Summa kortfristiga skulder		14 554 993	7 109 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 023 365	64 422 637

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 366	581 711
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	416 013	416 013
	568 379	997 724
Erhållen ränta	9 440	10 875
Erlagd ränta	-548 454	-785 211
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 365	223 388
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	194 378	-309 199
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-156 759	-7 810 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 984	-7 896 540
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	7 810 702
Amortering av lån	-270 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	130 000	7 810 702
ÅRETS KASSAFLÖDE	196 984	-85 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	877 319	963 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 074 303	877 319

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råby Lycka 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 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 bredband, 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	0,83 %
---------	--------

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	1 298 460	1 258 394
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	7 056	4 179
Överlåtelseavgift	5 880	0
Administrativ avgift	441	0
Vidarefakturerade kostnader	0	819
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	1 311 957	1 263 392

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 000	180
Summa	1 000	180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	10 580
Fastighetsskötsel gård enl avtal	33 300	0
Bevakning	2 066	0
Serviceavtal	0	2 006
Summa	35 366	12 586

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	2 066	0
VVS	17 863	0
Summa	19 929	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	383 158	9 150
Summa	383 158	9 150

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	9 612	7 109
Vatten	104 625	80 540
Summa	114 237	87 649

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 464	39 554
Kabel-TV	6 274	0
Bredband	18 206	38 973
Summa	54 944	78 527

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	19 875
Föreningskostnader	9 540	0
Förvaltningsarvode enl avtal	70 976	36 633
Överlåtelsekostnad	8 232	0
Pantsättningskostnad	10 584	0
Övriga förvaltningsarvoden	1 790	5 436
Administration	3 966	45
Övriga externa kostnader	1 000	15 947
Summa	136 944	77 936

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	548 454	784 973
Dröjsmålsränta	306	238
Summa	548 760	785 211

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 625 266	67 625 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 625 266	67 625 266
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 285 846	-3 869 833
Årets avskrivning	-416 013	-416 013
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 701 859	-4 285 846
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 923 407	63 339 420
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 578 000</i>	<i>17 578 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 115 000	30 115 000
Taxeringsvärde mark	27 930 000	27 930 000
Summa	58 045 000	58 045 000

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 080	0
Förutbet försäkr premier	5 972	0
Förutbet kabel-TV	1 115	0
Förutbet bredband	6 142	0
Övr förutb kostn uppl int	662	662
Summa	17 971	662

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,59 %	14 278 725	14 548 725
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,86 %	6 988 023	6 690 523
Summa			21 266 748	21 239 248
Varav kortfristig del			14 278 725	6 690 523

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 266 748 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	125	0
Uppl kostn el	804	0
Uppl kostn räntor	78 291	63 849
Uppl kostn vatten	10 155	0
Förutbet hyror/avgifter	108 205	108 205
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	205 010
Övriga uppl kostn och förutb int	35 056	35 056
Summa	232 636	412 120

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 004 000	25 004 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Trädelar på fasaden målades

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Lund

Mikko-Oskari Lauhakari
Ordförande

Anastasios Pantelis
Styrelseledamot

Federico Quaglio
Styrelseledamot

Jessica Cecilia Demant
Styrelseledamot

Ludvig Thunman
Styrelseledamot

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

Borevision
Thaha Osman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 12:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 12:54

DOCUMENT ID:

BySlxduyzl

ENVELOPE ID:

BkHgXoukGx-BySlxduyzl

DOCUMENT NAME:

Brf Råby Lycka, 769626-5219 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

119db371fbf44184f95045006dd050fd7f40485306cf009
7b864cad51c581ee0621a7ef2125e25da1ccdaeaafff9bb7
441c936393c0d344c2e55d2d8564d853f0

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. LUDVIG THUNMAN me@ludvigthunman.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:26 18.05.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.174.47
2. FEDERICO QUAGLIO fede76pcnumbeast@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:33 18.05.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.66.46
3. MIKKO-OSKARI LAUHAKARI mikko@rabylycka.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:13 21.05.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.164.131
4. ANASTASIOS PANTELIS anastasios@rabylycka.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:44 18.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.170.254
5. JESSICA CECILIA DEMANT jessica.demant81@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 22:08 28.05.2026 22:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.174.58
6. THAHA OSMAN thaha.osman@borevision.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:28 29.05.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Råby Lycka, org.nr. 769626-5219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råby Lycka för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råby Lycka för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 12:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 12:54

DOCUMENT ID:

rkZHLg__JMe

ENVELOPE ID:

H1xSxe__1Ge-rkZHLg__JMe

DOCUMENT NAME:

RB Råby Lycka 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

218c024e2baebf3221a780cef3416ceea0bab791b53363
305bd4d4c51f01c3a9c8f4ff70d248bacfcfeece6cc88b08
3cc525cb1012108e05c1bdc1d6b9e74f15

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THAHA OSMAN	Signed	29.05.2026 12:19	eID	Swedish BankID
thaha.osman@borevision.se	Authenticated	29.05.2026 12:18	Low	IP: 212.247.98.118

* 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