



# Välkommen till årsredovisningen för Brf L:a Råby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
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. 15</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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dammgården 2	1938	Lund

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningen har upprättat en underhållsplan på fastigheten som gäller från år 2016 till 2035.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1938

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

### Styrelsens sammansättning

Nell Silander	Ordförande
Ida Bengtsson	Styrelseledamot
Tova Jangefeldt	Styrelseledamot
Felicia Ekdahl	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Johan Malmqvist    Revisor    EY

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

## 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgiften med 2 %.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal med Alert senior angående skötsel av trädgård. Uppsagt avtal med den gamla trädgårdsmästaren p.g.a. för dyrt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	694 555	637 169	634 752	634 751
Resultat efter fin. poster	13 027	-363 029	-415 023	70 461
Soliditet (%)	0	0	2	10
Yttre fond	125 394	125 394	344 428	251 534
Taxeringsvärde	15 800 000	15 800 000	11 200 000	11 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	878	814	814	814
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 558	6 647	6 705	5 593
Skuldsättning per kvm	6 567	6 647	6 705	5 593
Sparande per kvm	91	54	171	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	37	24	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	143	150	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	57	33	40
Energikostnad per kvm	244	237	206	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	0	-	-
Räntekänslighet	7,47	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	21 919	-	-	21 919
Fond, yttre underhåll	125 394	-125 394	125 394	125 394
Kapitaltillskott	624 605	-	-	624 605
Balanserat resultat	-674 228	-237 635	-125 394	-1 037 258
Årets resultat	-363 029	363 029	-	0
<b>Eget kapital</b>	<b>-265 339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-265 339</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-911 864
Årets resultat	13 027
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 394
<b>Totalt</b>	<b>-1 024 231</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	9 465
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 014 766</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	694 555	637 169
Övriga rörelseintäkter	3	9 847	-3 917
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>704 402</b>	<b>633 252</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-385 190	-776 937
Övriga externa kostnader	9	-87 599	-80 621
Personalkostnader	10	-32 854	-25 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 504	-48 504
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-554 147</b>	<b>-931 285</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>150 255</b>	<b>-298 033</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 300	2 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-143 529	-67 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 229</b>	<b>-64 997</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>13 027</b>	<b>-363 029</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13 027</b>	<b>-363 029</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	4 559 546	4 608 050
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 559 546</b>	<b>4 608 050</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 559 546</b>	<b>4 608 050</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 289	3 537
Övriga fordringar	14	431 499	436 997
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>437 788</b>	<b>440 534</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>437 788</b>	<b>440 534</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 997 334</b>	<b>5 048 584</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		646 525	646 525
Fond för yttre underhåll		125 394	125 394
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>771 919</b>	<b>771 919</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 037 258	-674 228
Årets resultat		13 027	-363 029
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 024 231</b>	<b>-1 037 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-252 312</b>	<b>-265 339</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 809 250	938 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 809 250</b>	<b>938 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 312 822	4 246 162
Leverantörsskulder		24 871	35 283
Skatteskulder		3 653	2 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	99 050	91 658
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 440 396</b>	<b>4 375 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 997 334</b>	<b>5 048 584</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>150 255</b>	<b>-298 033</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	48 504	48 504
	<b>198 759</b>	<b>-249 529</b>
Erhållen ränta	6 300	2 142
Erlagd ränta	-137 272	-67 878
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>67 788</b>	<b>-315 265</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 314	-4 788
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 194	-75 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50 280</b>	<b>-395 725</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-62 340	-45 670
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-62 340</b>	<b>-45 670</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-12 060</b>	<b>-441 395</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>421 633</b>	<b>863 028</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>409 573</b>	<b>421 633</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 - 10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	685 596	634 763
Pantsättningsavgift	1 533	2 415
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	966	0
Öres- och kronutjämning	0	-9
<b>Summa</b>	<b>694 555</b>	<b>637 169</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	5 931	0
Övriga intäkter	0	-3 917
Återbäring försäkringsbolag	3 916	0
<b>Summa</b>	<b>9 847</b>	<b>-3 917</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	44 375	38 125
Städning enligt avtal	20 632	17 741
Sotning	0	4 600
Brandskydd	2 727	1 984
Myndighetstillsyn	0	5 000
Serviceavtal	2 750	1 375
Förbrukningsmaterial	1 405	1 621
<b>Summa</b>	<b>71 889</b>	<b>70 446</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	2 340
VVS	0	2 063
Vattenskada	0	34 999
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>39 402</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 465	0
Fasader	0	357 000
<b>Summa</b>	<b>9 465</b>	<b>357 000</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	24 423	28 917
Uppvärmning	117 108	111 464
Vatten	48 432	44 327
Sophämtning/renhållning	27 226	24 047
<b>Summa</b>	<b>217 189</b>	<b>208 755</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 014	27 149
Självrisk	0	11 539
Kabel-TV	29 031	35 304
Fastighetsskatt	28 602	27 342
<b>Summa</b>	<b>86 647</b>	<b>101 334</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	18 125
Fritids och trivselkostnader	0	1 321
Föreningskostnader	60	450
Förvaltningsarvode enl avtal	47 400	46 068
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	2 782	8 417
Konsultkostnader	3 936	1 750
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
<b>Summa</b>	<b>87 599</b>	<b>80 621</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	25 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	7 854	5 223
<b>Summa</b>	<b>32 854</b>	<b>25 223</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	143 529	67 139
<b>Summa</b>	<b>143 529</b>	<b>67 139</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat 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>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 033 448	-984 945
Årets avskrivning	-48 504	-48 504
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 081 952</b>	<b>-1 033 448</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 559 546</b>	<b>4 608 050</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 235 741</i>	<i>1 235 741</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>	<b>15 800 000</b>	<b>15 800 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 800	34 800
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 800</b>	<b>34 800</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 800	-34 800
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-34 800</b>	<b>-34 800</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	21 926	15 364
Klientmedel	0	83 228
Transaktionskonto	87 180	0
Borgo räntekonto	322 393	338 405
<b>Summa</b>	<b>431 499</b>	<b>436 997</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	4,68 %	900 000	900 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,20 %	938 250	967 250
Handelsbanken	2024-06-01	4,77 %	3 283 822	3 317 162
<b>Summa</b>			<b>5 122 072</b>	<b>5 184 412</b>
Varav kortfristig del			3 312 822	4 246 162

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 977 072 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	7 927	1 670
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	7 855
Förutbet hyror/avgifter	58 268	57 133
<b>Summa</b>	<b>99 050</b>	<b>91 658</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 238 000	5 238 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Underskrifter

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

Lund

---

Ida Bengtsson  
Styrelseledamot

---

Nell Silander  
Ordförande

---

Tova Jangefeldt  
Styrelseledamot

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

---

EY  
Johan Malmqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 09:38

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 16.05.2024 09:04

DOCUMENT ID:  
HJHQ-gVQ7C

ENVELOPE ID:  
rylQZe4Q7R-HJHQ-gVQ7C

DOCUMENT NAME:  
Brf L:a Råby, 745000-1479 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. TOVA JANGENFELDT</b> Tova.jangenfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:05 16.05.2024 09:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/01/18) IP: 130.235.240.9
<b>2. IDA BENGTSOON</b> idambengtsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 10:27 16.05.2024 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/01/17) IP: 130.235.143.143
<b>3. NELL SILANDER</b> nellsilander@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:54 17.05.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/14) IP: 193.203.12.9
<b>4. Johan Håkan Malmqvist</b> johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:38 20.05.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Råby för år 2023.

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 2023 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 2023 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 09:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 09:04

DOCUMENT ID:

ByXXbIN7XR

ENVELOPE ID:


HyXbxNX70-ByXXbIN7XR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse, Lilla Råby.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 09:38 20.05.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed