



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Råbygården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Råbygården med säte i LUND org.nr. 745000-1560 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 1950-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fries 3	1951-06-30	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	0
15	p-platser	0
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 060
Totalt 57 objekt		2 060

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
La Motte Johann De	Ordförande
Jonas Rosberg	Ledamot
Sara Odén	Ledamot
Ola Obrant	Ledamot
Amelie Bäck	Ledamot
Elin Dahlberg	Suppleant
Maria Wallin	Suppleant



Firman tecknas två i förening av La Motte Johann De, Jonas Rosberg, Sara Odén, Ola Obrant och Amelie Bäck.

Revisorer har varit: Åsa Lundh ordinarie revisor och som suppleant Henrik Ekström valda av föreningen.
Extern revisor har varit Jonas Persson ,Pramo i Dalby.

Valberedning har varit: Charlotte Leoo och Ann-Louise Lindahl, vald vid föreningsstämman.

Ansällda: Johannes dela Motte. Funktion: Trädgårdsskötsel.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2 april 2024.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantör	Avtalstyp
Kraftringen	Elavtal
Kraftringen	Uppvärmning (fjärrvärme och varmvatten)
Tele 2	Kabel-TV (fr o m 2025 även internet)
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Arbetet med att sätta upp nya balkonger avslutade under våren 2024.
Laddstationer för el- och hybridbilar installerades i början av sommaren 2024.

Tidigare utförda renoveringar:

År 2003 Stambyte (vatten och avlopp)
År 2006 Fjärrvärmeanläggning
År 2008 El i allmänna utrymmen
År 2008 Takbyte
År 2010 Fasader och balkonger
År 2020 Fönsterbyte
År 2023 Skorstenshuvar sattes upp
År 2024 Nya balkonger
År 2024 Laddstationer för 8 p-platser installerades

Framtida underhåll

År 2025 Relining av avloppsrören i källarna

År 2026 Omfogning av fasaderna
År 2027 Dränering av husen.
År 2027 Renovering av källare, tvättstuga och garagedfarter.
År 2030 Solpaneler

Ekonomi
Väsentliga händelser i föreningens ekonomi
Nya balkonger ledde till ökad belåning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	100	119	340	-47
Skuldsättning, kr/kvm	6 209	6 185	3 829	3 854	3 875
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 209	6 185	3 829	3 854	3 875
Räntekänslighet, %	7	8	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	312	326	393	212	268
Årsavgifter, kr/kvm	924	818	798	798	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	938	858	811	813	813
Nettoomsättning, tkr	1 933	1 712	1 672	1 673	1 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 812	-2 820	-52	466	-862
Soliditet, %	-53	-70	-27	-26	-35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader samt ökade räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	113 819	0	0	113 819
Kapitaltillskott/extra insats, kr	42 307	0	0	42 307
Upplåtelseavgifter, kr	524 028	0	0	524 028
S:a bundet eget kapital, kr	680 154	0	0	680 154
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 402 774	-2 820 822	0	-5 223 596
Årets resultat, kr	-2 820 822	2 820 822	-1 811 634	-1 811 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 223 596	0	-1 811 634	-7 035 230
S:a eget kapital, kr	-4 543 442	0	-1 811 634	-6 355 076

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 223 596
Årets resultat, kr	-1 811 634
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 035 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 035 230
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 933 343	1 712 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 310	59 033
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 936 653	1 771 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 925 848	-3 810 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 275	-243 781
Personalkostnader	Not 6	-92 932	-112 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 087	-237 087
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 335 142	-4 404 317
RÖRELSERESULTAT		-1 398 489	-2 632 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		305	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 450	-188 158
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-413 145	-187 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 811 634	-2 820 822
ÅRETS RESULTAT		-1 811 634	-2 820 822



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 030 483	4 267 570
Summa materiella anläggningstillgångar		4 030 483	4 267 570
Summa anläggningstillgångar		4 030 483	4 267 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-420	210
Övriga fordringar	Not 9	29 933	30 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	34 817	18 869
Summa kortfristiga fordringar		64 330	49 855
Kassa och bank	Not 11	2 700 050	5 149 301
Summa kassa och bank		2 700 050	5 149 301
Summa omsättningstillgångar		2 764 379	5 199 155
SUMMA TILLGÅNGAR		6 794 862	9 466 725



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	637 847	637 847
Reservfond	42 307	42 307
<i>Summa bundet eget kapital</i>	680 154	680 154
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 223 596	-2 402 774
Årets resultat	-1 811 634	-2 820 822
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-7 035 231	-5 223 596
Summa eget kapital	-6 355 077	-4 543 443
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 654 908	6 355 522
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 654 908	6 355 522
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 135 092	6 485 640
Leverantörsskulder	98 952	897 836
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 3 193	3 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 257 794	267 977
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	9 495 031	7 654 646
Summa skulder	13 149 939	14 010 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 794 862	9 466 725



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 398 489	-2 632 968
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	237 087	237 087
	-1 161 402	-2 395 881
Erhållen ränta	305	304
Erlagd ränta	-392 415	-185 063
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 553 512	-2 580 640
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 475	-4 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-830 102	898 855
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-2 398 089	-1 685 966
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-51 162	4 948 908
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-51 162	4 948 908
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 449 251	3 262 942
Likvida medel vid årets början	5 168 423	1 905 481
Likvida medel vid årets slut	2 719 172	5 168 423
	-2 449 251	3 262 942

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**Årsavgifter bostäder
Hyresintäkt garage och bilplatser

1 904 173	1 685 676
29 170	26 640
1 933 343	1 712 316

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övrigt

3 310	59 033
3 310	59 033

Not 4 DRIFTSKOSTNADERReparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Renhållning
TV, bredband, iptelefoni
Förvaltningskostnader
Försäkringar
Fastighetsskatt
Periodiskt underhåll
Övriga driftskostnader

-74 055	-21 595
-168 667	-171 057
-400 341	-440 322
-71 065	-59 831
-44 838	-46 232
-59 254	-56 330
-143 415	-66 765
-17 877	-15 924
-45 640	-36 897
-1 894 255	-2 790 125
-6 442	-105 829
-2 925 848	-3 810 908

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övrigt

-1 894 255	-2 790 125
-1 894 255	-2 790 125

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADERExternt revisionsarvode
Övriga förvaltningskostnader
Kostnader överlåtelse och panter
Konsulter

-14 531	-12 406
-21 871	6 126
-5 248	0
-37 625	-237 500
-79 275	-243 781

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda

0

0

Arvode till styrelsen
Löner för anställda
Övriga personalkostnader
Revisionsarvode
Sociala avgifter

990	-9 900
-69 888	-69 888
-5 000	-5 000
0	-400
-19 034	-27 354
-92 932	-112 542

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

-237 087	-237 087
-237 087	-237 087

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 583 936

9 583 936

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 583 936

9 583 936

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 316 367

-5 079 280

Årets avskrivningar byggnader

-237 087

-237 087

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 553 454

-5 316 367

Utgående redovisat värde

4 030 483

4 267 570

Redovisade värden byggnader

4 030 483

4 267 570

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	21 600 000	21 600 000	43 200 000	43 200 000
		21 600 000	21 600 000	43 200 000	43 200 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

13 448 600

13 448 600

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**13 448 600****13 448 600****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

19 123

19 123

Skattekonto

9 293

8 988

Övrig skattefordran

1 517

2 665

29 933**30 776****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

4 601

4 074

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0

14 795

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 216

0

34 817**18 869****Not 11 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

2 700 050

5 149 301

2 700 050**5 149 301****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	3,23%	2027-11-10	974 000	19 092
Sparbanken Skåne AB	3,29%	2025-01-28	1 016 000	32 000
Sparbanken Skåne AB	1,50%	2025-03-01	3 100 000	0
Sparbanken Skåne AB	1,49%	2026-03-01	2 700 000	0
Sparbanken Skåne AB	4,84%	2025-03-01	2 500 000	0
Sparbanken Skåne AB	4,94%	2025-03-01	2 500 000	0
			12 790 000	51 092

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 654 908
Nästa års amortering av långfristig skuld		51 092
Lån som ska konverteras inom ett år		9 084 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		9 135 092
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		204 368
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		12 534 540
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 560	1 560
Arbetsgivaravgifter	1 633	1 633
	3 193	3 193
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	6 705
Upplupna sociala avgifter	0	1 681
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	70 733	74 498
Upplupna räntekostnader	32 356	11 321
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 495	166 772
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 210	7 000
	257 794	267 977

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Amelie Bäck

Johannes De La Motte
Ordförande

Jonas Rosberg

Ola Obrant

Sara Odén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Lundh
Revisor vald av föreningsstämman

Jonas Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råbygården, org. nr 745000-1560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råbygården för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade redovisningskonsultens ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 oegentligheter eller på fel.

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.

Den auktoriserade redovisningskonsultens ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Råbygården för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade redovisningskonsulten professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade konsultens professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Lund den 18 maj 2025

Jonas Persson

Auktoriserad redovisningskonsult, Dalby Ekonomiservice AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Råbygården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNES DE LA MOTTE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:03:11



JONAS ROSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:31:30



OLA OBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 16:52:14



SARA ODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:54:45



AMELIE BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 17:57:19



ÅSA CHRISTINA LUNDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 15:22:50



JONAS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 23:37:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Råbygården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA CHRISTINA LUNDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 15:20:30



JONAS PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 23:34:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.