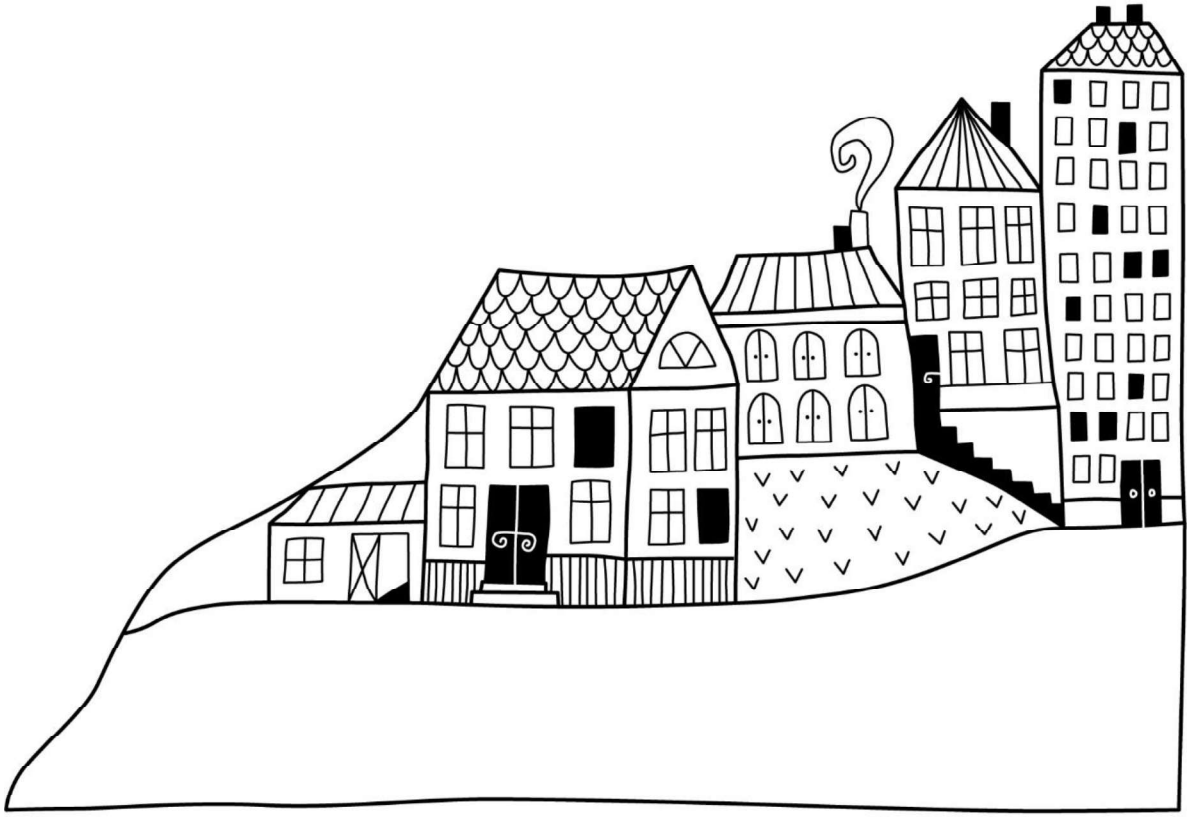
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Råby Ängar
Orgnr: 769624-4826

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Råby Ängar får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 .

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är likvärdigt med föregående års, dock har driftskostnaderna ökat och räntekostnaderna sänkts.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 741% till 641%.

I resultatet ingår avskrivningar med 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 738 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Domprosten 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns sex byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013-2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	21
5 rum och kök	7

Total tomtarea	7 466 m²
Total bostadsarea	3 185 m²
Årets taxeringsvärde	86 989 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 989 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 012 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 318 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 588 tkr (185 kr/m²), vilket är den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Hörberg	Ordförande	2026
Anton Levchenko	Ledamot	2026
Dace Holsts	Ledamot	2026
Maria Perez Solis	Ledamot	2026
Björn Widlund	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

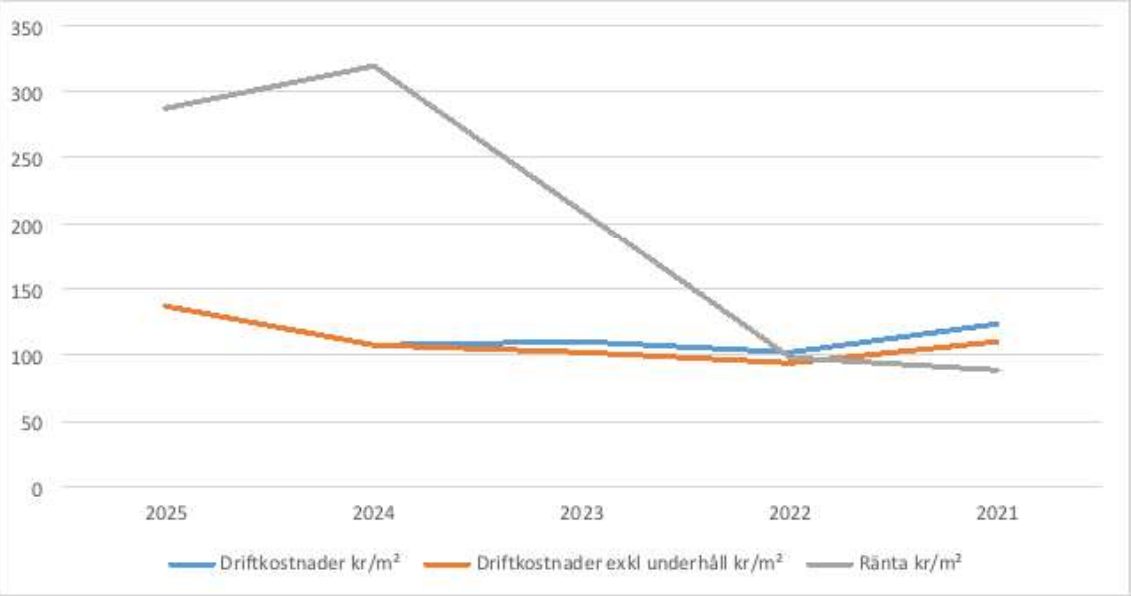
Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 307	2 268	2 036	1 787	1 789
Rörelsens intäkter	2 307	2 268	2 037	1 788	1 790
Resultat efter finansiella poster*	−50	−47	32	193	146
Årets resultat	−50	−47	32	193	146
Resultat exkl avskrivningar	738	740	820	980	934
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	150	294	−239	23	82
Balansomslutning	95 763	95 613	95 695	96 561	96 609
Årets kassaflöde	933	697	−91	734	−17
Soliditet %*	65	65	65	65	65
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	29	24	5	17	239
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	641	741	482	405	239
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	100	100	100
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	723	708	637	560	560
Driftkostnader kr/kvm	136	107	109	101	123
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	136	107	101	93	109
Energikostnad kr/kvm*	56	44	35	36	37
Underhållsfond kr/kvm	1 809	1 624	1 484	1 160	867
Reservering till underhållsfond kr/kvm	185	140	332	300	268
Sparande kr/kvm*	232	232	266	316	307
Ränta kr/kvm	287	319	209	98	88
Skuldsättning kr/kvm*	10 277	10 277	10 277	10 604	10 676
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 277	10 277	10 277	10 604	10 676
Räntekänslighet %*	14,2	14,5	16,1	18,9	19,1

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:
Föreningen gör en förlust med ca 50 tkr. I detta ligger avskrivningar om 787 tkr. Bortser men ifrån detta så klarar föreningen att sätta av dom medel man ska enligt underhållsplanen.

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhålls- fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	65 960 000	5 174 006	−8 541 169	−47 423
Disposition enl. årsstämmobeslut			−47 423	47 423
Reservering underhållsfond		588 000	−588 000	
Årets resultat				−49 568
Vid årets slut	**65 960 000**	**5 762 006**	**−9 176 592**	**−49 568**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−8 588 592
Årets resultat	−49 568
Årets fondreservering enligt stadgarna	−588 000
Summa	**−9 226 159**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 9 226 159**

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

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 306 720	2 267 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	300
Summa rörelseintäkter		**2 306 840**	**2 268 284**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−432 908	−340 482
Övriga externa kostnader	Not 5	−180 064	−175 493
Personalkostnader	Not 6	−65 381	−23 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−787 813	−787 813
Summa rörelsekostnader		**−1 466 165**	**−1 327 423**
Rörelseresultat		**840 675**	**940 862**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 100	29 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−914 343	−1 017 314
Summa finansiella poster		**−890 243**	**−988 284**
Resultat efter finansiella poster		**−49 568**	**−47 423**
Årets resultat		**−49 568**	**−47 423**

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	92 337 501	93 125 313
Summa materiella anläggningstillgångar		**92 337 501**	**93 125 313**
Summa anläggningstillgångar		**92 337 501**	**93 125 313**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		15	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	122 058	116 306
Summa kortfristiga fordringar		**122 073**	**116 379**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 303 404	2 370 891
Summa kassa och bank		**3 303 404**	**2 370 891**
Summa omsättningstillgångar		**3 425 477**	**2 487 270**
Summa tillgångar		**95 762 978**	**95 612 583**

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 960 000	65 960 000
Fond för yttre underhåll		5 762 006	5 174 006
Summa bundet eget kapital		**71 722 006**	**71 134 006**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 176 592	−8 541 169
Årets resultat		−49 568	−47 423
Summa fritt eget kapital		**−9 226 159**	**−8 588 592**
Summa eget kapital		**62 495 846**	**62 545 414**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	21 350 000	22 732 381
Summa långfristiga skulder		**21 350 000**	**22 732 381**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 382 381	10 000 000
Leverantörsskulder		81 791	48 700
Övriga skulder		73 701	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	379 258	286 088
Summa kortfristiga skulder		**11 917 131**	**10 334 788**
Summa eget kapital och skulder		**95 762 978**	**95 612 583**

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	840 675	940 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	787 813	787 813
	1 628 487	**1 728 674**
Erhållen ränta	24 100	29 030
Erlagd ränta	−886 714	−1 042 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**765 874**	**715 507**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−5 694	−8 384
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	172 333	−10 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**932 513**	**696 668**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	932 513	696 668
Likvida medel vid årets början	2 370 891	1 674 223
Likvida medel vid årets slut	3 303 404	2 370 891
Kassa och Bank BR	3 303 404	2 370 891

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 301 432	2 256 408
Övriga ersättningar	5 292	11 581
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−5
Summa nettoomsättning	**2 306 720**	**2 267 984**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	300
Summa övriga rörelseintäkter	**120**	**300**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	−88 577	−54 714
Försäkringspremier	−65 731	−58 757
Kabel- och digital-TV	−66 444	−65 800
Obligatoriska besiktningar	−2 547	0
Förbrukningsinventarier	−19 695	−18 540
Vatten	−169 567	−131 245
Fastighetsel	−9 919	−8 594
Förvaltningsarvode drift	−10 428	−2 833
Summa driftskostnader	**−432 908**	**−340 482**

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−135 883	−130 804
Lokalkostnader	−1 550	−1 550
IT-kostnader	−2 359	−2 296
Arvode, yrkesrevisorer	−27 550	−13 313
Övriga förvaltningskostnader	0	−13 826
Kreditupplysningar	−1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−7 938	−10 266
Representation	−900	0
Bankkostnader	−2 639	−2 230
Övriga externa kostnader	−120	−1 208
Summa övriga externa kostnader	**−180 064**	**−175 493**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−49 750	−17 301
Övriga personalkostnader	0	−900
Sociala kostnader	−15 631	−5 435
Summa personalkostnader	**−65 381**	**−23 636**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−787 813	−787 813
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−787 813**	**−787 813**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 098	29 029
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**24 100**	**29 030**

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 781 250	78 781 250
Mark	23 010 000	23 010 000
	101 791 250	**101 791 250**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**101 791 250**	**101 791 250**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 665 937	−7 878 125
	−8 665 937	**−7 878 125**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−787 813	−787 813
	−787 813	**−787 813**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 453 750**	**−8 665 938**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**92 337 501**	**93 125 313**
Varav		
Byggnader	69 327 501	70 115 313
Mark	23 010 000	23 010 000
Taxeringsvärden		
Småhus	86 989 000	86 989 000
Totalt taxeringsvärde	**86 989 000**	**86 989 000**
varav byggnader	*45 661 000*	*45 661 000*
varav mark	*41 328 000*	*41 328 000*

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 022	65 731
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 236	33 971
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 800	16 604
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**122 058**	**116 306**

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 461 791	1 437 693
Transaktionskonto	841 613	933 199
Summa kassa och bank	**3 303 404**	**2 370 891**

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 732 381	32 732 381
Lån som omsätts nästkommande räkenskapsår	−11 382 381	−10 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**21 350 000**	**22 732 381**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,88%	2025-04-30	10 000 000,00	−10 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2026-12-01	11 382 381,00	0,00	0,00	11 382 381,00
SWEDBANK	2,88%	2027-12-22	11 350 000,00	0,00	0,00	11 350 000,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2028-01-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			**32 732 381,00**	**0,00**	**0,00**	**32 732 381,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande år skall ett lån omsättas varför den delen skall anses som en kortfristig skuld. Föreningen har ingen löpande amortering utan punktamorterar i samband med omsättningar av lån.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 662	9 002
Upplupna räntekostnader	105 204	77 575
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 912	8 471
Upplupna elkostnader	922	823
Upplupna vattenavgifter	14 569	10 484
Upplupna styrelsearvoden	40 300	28 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 208
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 689	149 876
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**379 258**	**286 088**

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	35 831 250	35 831 250

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09

Årsredovisningen undertecknas

_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Arne Hörberg,	Dace Holsts,
_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Maria Perez Solis,	Anton Levchenko,

_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Björn Widlund,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-
Faktor AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155575755426 44 Signerat RS, AH, DH, MPS, AL, BW

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575542644

Dokument

ÅR Råby Ängar 2025 210983
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-16 09:41:47 CEST (+0200) av Pontus Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2026-04-17 08:53:12 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Rijad Sadikovic (RS)
rijad.sadikovic@faktor.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-04-17 08:53:12 CEST (+0200)

Arne Hörberg (AH)
arne.horberg@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne Hörberg"
Signerade 2026-04-16 09:43:01 CEST (+0200)

Dace Holsts (DH)
daceho@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DACE SEVELE HOLSTS"
Signerade 2026-04-16 11:27:33 CEST (+0200)

Maria Perez Solis (MPS)
nieves_perezs@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA DE LAS NIEVES PEREZ SOLIS"
Signerade 2026-04-16 10:52:18 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575542644

Anton Levchenko (AL) antonlevch@gmail.com	Björn Widlund (BW) widlund@yahoo.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anton Levchenko" Signerade 2026-04-16 09:45:22 CEST (+0200)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Henrik Widlund" Signerade 2026-04-16 18:25:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råby Ängar
Org.nr 769624-4826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råby Ängar för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Document ID: de42156a-e588-4d2f-9475-2fd1cc798529

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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Document ID: de42156a-e588-4d2f-9475-2fd1cc798529

FAKTOR

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råby Ängar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Document ID: de42156a-e588-4d2f-9475-2fd1cc798529

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

Ystad , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

_____

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID: de42156a-e588-4d2f-9475-2fd1cc798529

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

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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: de42156a-e588-4d2f-9475-2fd1cc798529

2026-04-17 06:52:57 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC

SE BankID - 162cefc8-e813-4216-8d0f-870f73eadab3

Document ID: de42156a-e588-4d2f-9475-2fd1cc798529

BRF Råby Ängar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Råby Ängar i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet