
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Råby Ängar
Org nr: 769624-4826



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Råby Ängar får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 högre jämfört med föregående räkenskapsår fram för allt beroende minskade underhållskostnader. Föreningens driftskostnader har under året ökat medan räntekostnaderna minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 239%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa ska 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 118% till 239%.

I resultatet ingår avskrivningar med 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 934 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.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 7 466 m²

Bostäder bostadsrätt 3 185 m²

Årets taxeringsvärde 77 875 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 540 000 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 45 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 852 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 268 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 852 tkr (268 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Injustering av frånluftssystem, Ventilationsrengöring	45 000

Tidigare underhåll

	År
Målning av träfasader	2020

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	2022
Frida Liljekvist	Ledamot	2022
Karin Wieslander	Ledamot	2022
John Teichman	Ledamot	2022
Jens Gynnerstedt	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Fahlén	2022
Anna Helgeson	2022

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja avgiften för 2022.

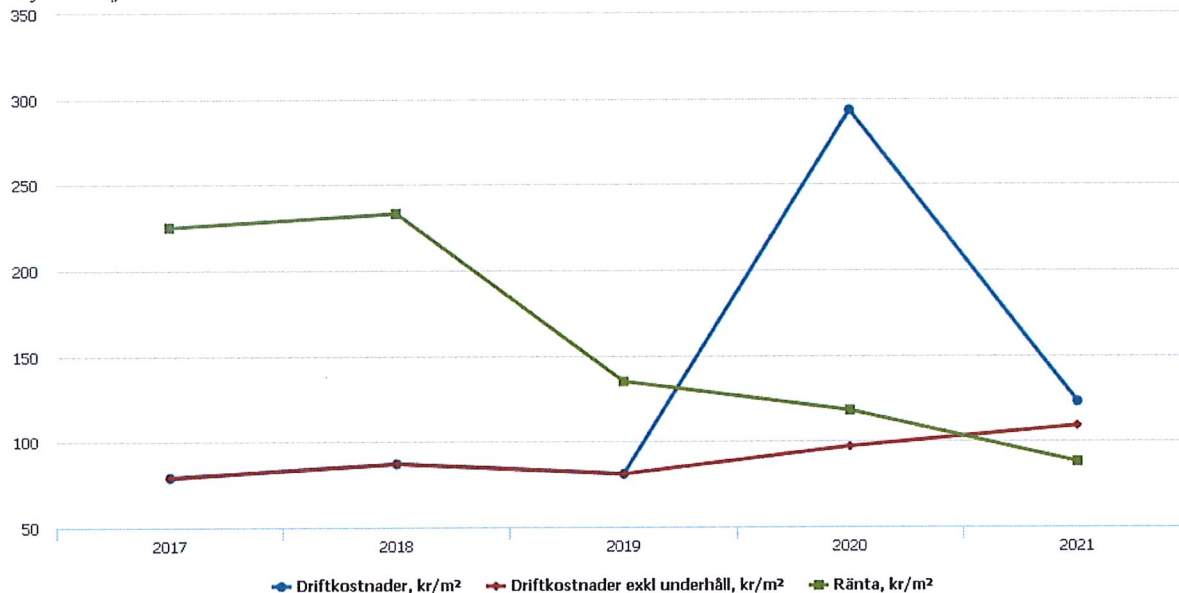
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 784	1 766	1 740	1 689	1 655
Resultat efter finansiella poster	146	-1 132	109	-352	-269
Årets resultat	146	-1 132	109	-352	-269
Resultat exklusive avskrivningar	934	-344	897	436	519
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	82	-1177	64	-259	-136
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	268	262	262	218	206
Balansomslutning	96 609	97 411	98 266	98 746	99 469
Soliditet %	65	64	64	64	64
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret	239	5	*	*	*
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	239	118	668	242	216
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	560	554	546	530	520
Driftkostnader, kr/m ²	123	490	81	87	79
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	109	97	81	87	79
Ränta, kr/m ²	88	118	135	233	225
Underhållsfond, kr/m ²	867	614	746	484	266
Lån, kr/m ²	10 676	10 748	10 905	11 034	11 135

*Nyckeltalet fanns inte under året



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 960 000	1 955 202	-4 561 657	-1 132 268
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 132 268	1 132 268
Reservering underhållsfond		852 000	-852 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 000	45 000	
Årets resultat				146 434
Vid årets slut	65 960 000	2 762 202	-6 500 925	146 434

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 693 925
Årets resultat	146 434
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-852 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 000
Summa	-6 354 491

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 354 491

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 783 824	1 766 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 811	7 215
Summa rörelseintäkter		1 789 635	1 773 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-392 532	-1 561 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 780	-137 010
Personalkostnader	Not 6	-44 815	-43 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-787 813	-787 813
Summa rörelsekostnader		-1 363 940	-2 530 141
Rörelseresultat		425 695	-756 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-279 303	-375 412
Summa finansiella poster		-279 261	-375 358
Resultat efter finansiella poster		146 434	-1 132 268
Årets resultat		146 434	-1 132 268

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	95 488 751	96 276 563
Summa materiella anläggningstillgångar		95 488 751	96 276 563
Summa anläggningstillgångar		95 488 751	96 276 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	89 180	86 259
Summa kortfristiga fordringar		89 189	86 328
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 030 771	1 048 246
Summa kassa och bank		1 030 771	1 048 246
Summa omsättningstillgångar		1 119 960	1 134 574
Summa tillgångar		96 608 711	97 411 137

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	65 960 000	65 960 000	
Fond för yttre underhåll	2 762 202	1 955 202	
Summa bundet eget kapital	68 722 202	67 915 202	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 500 925	-4 561 657	
Årets resultat	146 434	-1 132 268	
Summa fritt eget kapital	-6 354 491	-5 693 925	
Summa eget kapital	62 367 711	62 221 277	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	33 772 381	11 350 000
Summa långfristiga skulder		33 772 381	11 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	230 000	22 882 381
Leverantörsskulder		36 459	767 023
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	202 159	190 456
Summa kortfristiga skulder		468 619	23 839 861
Summa eget kapital och skulder		96 608 711	97 411 137

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	146 434	-1 132 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	787 813	787 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	934 247	-344 455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 861	-34 740
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-718 861	777 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 525	398 536
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-230 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230 000	-500 000
Årets kassaflöde	-17 475	-101 464
Likvidamedel vid årets början	1 048 246	1 149 710
Likvidamedel vid årets slut	1 030 771	1 048 246
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 783 824	1 766 016
Summa nettoomsättning	1 783 824	1 766 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	5 455	6 379
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	360	480
Summa övriga rörelseintäkter	5 811	7 215

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-45 000	-1 252 798
Reparationer	-89 040	-44 195
Försäkringspremier	-42 222	-36 916
Kabel- och digital-TV	-59 021	-58 749
Obligatoriska besiktningar	-3 812	0
Snö- och halkbekämpning	-35 331	-45 573
Förbrukningsinventarier	0	-15 788
Vatten	-107 855	-99 055
Fastighetsel	-10 251	-8 350
Summa driftskostnader	-392 532	-1 561 424

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-118 899	-117 246
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-6 563
Övriga förvaltningskostnader	-1 363	-840
Kreditupplysningar	-2 536	-657
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 332	-9 454
Bankkostnader	-1 950	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-138 780	-137 010

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-34 101	-33 400
Sociala kostnader	-10 714	-10 494
Summa personalkostnader	-44 815	-43 894

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 813	-787 813
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-787 813	-787 813

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-279 303	-375 401
Övriga räntekostnader	0	-11
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-279 303	-375 412

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 514 687	-4 726 874
	-5 514 687	-4 726 874
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-787 812	-787 813
	-787 812	-787 813
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 302 500	-5 514 687
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 488 751	96 276 563
Varav		
Byggnader	72 478 751	73 266 563
Mark	23 010 000	23 010 000
Taxeringsvärden		
Småhus	77 875 000	50 540 000
	77 875 000	50 540 000
Totalt taxeringsvärde	77 875 000	50 540 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 835 000</i>	<i>36 512 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 040 000</i>	<i>14 028 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 882	42 222
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 530	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 768	14 726
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	29 312
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 180	86 259

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	642	640
Transaktionskonto	1 030 129	1 047 606
Summa kassa och bank	1 030 771	1 048 246

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	34 002 381	34 232 381
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 000	0
Nästa års omsättning av lån	0	-22 882 381
Långfristig skuld vid årets slut	33 772 381	11 350 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,60%	2021-01-04	11 500 000,00	-11 500 000,00	0,00	0,00
SEB	0,40%	2021-12-28	11 382 381,00	-11 382 381,00	0,00	0,00
SEB	0,40%	2023-01-28	0,00	11 500 000,00	230 000,00	11 270 000,00
SBAB	1,60%	2024-01-12	11 350 000,00	0,00	0,00	11 350 000,00
SBAB	0,75%	2024-12-11	0,00	11 382 381,00	0,00	11 382 381,00
Summa			34 232 381,00	0,00	230 000,00	34 002 381,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har inga lån som omsätts kommande verksamhetsår. Därför skall endast den löpande amorteringen anses som kortfristig skuld. Föreningens lån förfaller inom 2 till 5 år ifrån bokslutsdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 714	10 494
Upplupna räntekostnader	16 094	16 366
Upplupna elkostnader	1 635	888
Upplupna styrelsearvoden	34 100	33 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 616	129 308
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 159	190 456

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	35 831 250	35 831 250

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

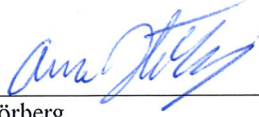
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

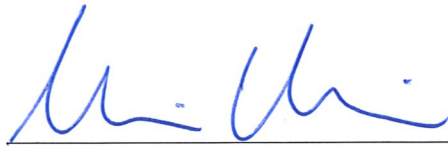
Styrelsens underskrifter

Lund 2022-04-11

Ort och datum



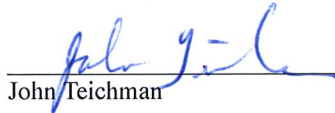
Arne Hörberg



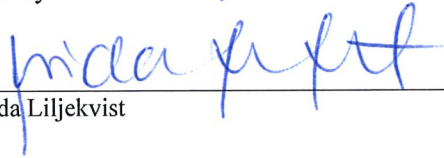
Karin Wieslander



Jens Gynnerstedt

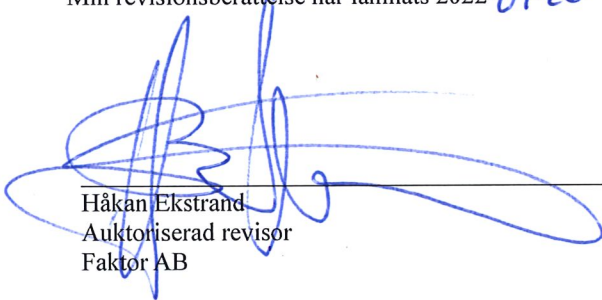


John Teichman



Frida Liljekvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-20



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råby Ängar för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råby Ängar för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 20 april 2022

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen 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, fastighetservice 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

