

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF kv. 65 Rådjuret
Org nr: 716438-8402





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF kv. 65 Rådjuret får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-22. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 390% till 59%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 390% till 385%.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 206 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rådjuret 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter samt 7 lokaler. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är Davidhallsgatan 15 och Kärleksgatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	6
2 rum och kök	5
3 rum och kök	6
4 rum och kök	5
5 rum och kök	1
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	7
---------------	---

Total tomtarea	837 m ²
Total bostadsarea	1 838 m ²
Total lokalarea	408 m ²



Årets taxeringsvärde	56 363 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 363 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
EON	Fjärrvärme och el
Ownit	Bredband
Ragnsells	Sophämtning
Svedala utemiljö	Gångbanerenhållning
Com Hem AB	Kabel-TV

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 95 tkr och planerat underhåll för 18 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 396 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värmesystemet	2012	AG Malmströms Rör
Fönsterrenovering	2015	Mats Fönsterhantverk AB
Fönsterbyte	2015	Mats Fönsterhantverk AB
VVS	2015	
Fönsterrenovering	2016-2017	YFAB Fönsterhantverk
Elarbeten	2018	El Skåne
Målning och plåtarbeten	2018	VincentVigren AB/ Hellens Plåtslageri AB
Gemensam utrymmen	2019	El Skåne Service Bygg och Renovering
Installationer porttelefon	2019	Nokas Teknik AB
Byte 3 st avloppsstammar	2022	AG Malmström Rör AB

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	18 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Raghda Al Mandlawy	Ordförande	Stämman
Paul Karlsson	Ledamot	Stämman
Annette Wallin	Ledamot	Stämman
Råger Carlsson	Ledamot	Stämman
Linnéa Glans	Ledamot	Stämman
John Arbén	Ledamot	Stämman
Tina Uvebrant	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Biljana Filipova	Suppleant	Stämman
Noak Karlsson	Suppleant	Stämman
Åke Wedell	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
Valberedning	Utsedd av	
Annette Sjöstrand	Stämman	
Minna Gedin	Stämman	

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 37 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 501 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

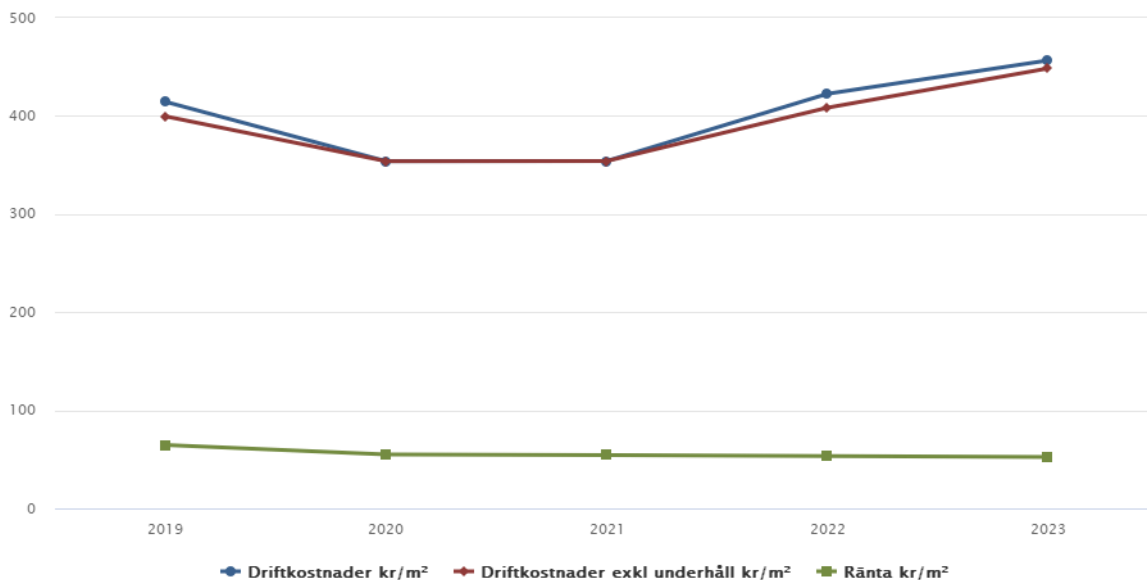


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 515	1 645	1 579	1 502	1 560
Resultat efter finansiella poster	114	305	440	360	227
Årets resultat	114	305	440	360	227
Resultat exkl avskrivningar	206	397	533	454	320
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-190	1	516	436	303
Balansomslutning	17 244	17 301	17 148	16 893	16 821
Soliditet %	36	35	34	32	30
Likviditet %	59	390*	978	936	831
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	67	62	61	59	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	468	459	441	415	436
Driftkostnader kr/kvm	457	423	352	354	411
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	448	408	352	354	390
Energikostnad kr/kvm	238	209	204	182	181
Reservering till underhållsfond kr/kvm	176	176	8	8	8
Sparande kr/kvm	100	191	237	202	157
Ränta kr/kvm	52	53	54	55	65
Skuldsättning kr/kvm	4 633	4 718	4 802	4 887	4 972
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 633	4 718	4 802	4 887	4 972
Räntekänslighet %	9,9	10,3	10,7	11,8	11,4

*T.o.m. 2021 har föreningens två ägda bostadsrätter redovisats som kortfristig placering. 2022 har omklassificering till finansiella anläggningstillgångar skett.



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 kr/kvm:

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 412 100	5 292 100	398 988	−6 272 433	305 402
Disposition enl. årsstämmobeslut				305 402	−305 402
Reservering underhållsfond			396 000	−396 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−18 302	18 302	
Årets resultat					114 343
Vid årets slut	6 412 100	5 292 100	776 686	−6 344 729	114 343

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 967 031
Årets resultat	114 343
Årets fondreservering enligt stadgarna	−396 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 302
Summa	−6 230 386

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 230 386**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 514 731	1 645 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 513	20 499
Summa rörelseintäkter		1 566 244	1 665 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 025 608	-949 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 049	-122 382
Personalkostnader	Not 6	-97 067	-92 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 835	-91 835
Summa rörelsekostnader		-1 345 559	-1 256 235
Rörelseresultat		220 684	409 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 324	15 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 665	-119 848
Summa finansiella poster		-106 341	-103 870
Resultat efter finansiella poster		114 343	305 402
Årets resultat		114 343	305 402



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 087 249	10 179 084
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 087 249	10 179 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	4 235 000	4 235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 235 000	4 235 000
Summa anläggningstillgångar		14 322 249	14 414 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	78 201
Övriga fordringar	Not 12	13 166	12 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	71 802	58 249
Summa kortfristiga fordringar		84 968	149 334
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 837 207	2 737 671
Summa kassa och bank		2 837 207	2 737 671
Summa omsättningstillgångar		2 922 175	2 887 005
Summa tillgångar		17 244 424	17 301 089



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 704 200	11 704 200
Fond för yttre underhåll		776 686	398 988
Summa bundet eget kapital		12 480 886	12 103 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 344 729	-6 272 433
Årets resultat		114 343	305 402
Summa fritt eget kapital		-6 230 386	-5 967 031
Summa eget kapital		6 250 500	6 136 157
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 064 592	10 406 316
Övriga långfristiga skulder	Not 16	18 000	18 000
Summa långfristiga skulder		6 082 592	10 424 316
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 341 724	190 000
Leverantörsskulder	Not 17	96 927	63 957
Skatteskulder	Not 18	9 867	8 187
Övriga skulder	Not 19	97 725	140 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	365 089	337 999
Summa kortfristiga skulder		4 911 332	740 616
Summa eget kapital och skulder		17 244 424	17 301 089



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	114 343	305 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	91 835	91 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	206 179	397 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	64 366	-16 543
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	18 991	37 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	289 536	418 455
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-4 235 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 235 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-190 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-190 000
Årets kassaflöde	99 536	-4 006 545
Likvidamedel vid årets början	2 737 671	6 744 216
Likvidamedel vid årets slut	2 837 207	2 737 671
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	129
Tillkommande utgifter	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	921 744	903 684
Årsavgifter, lokaler	128 712	126 192
Hyror, lokaler	462 864	615 168
Rabatter	-3 600	-3 600
Debiterad fastighetsskatt-	5 011	3 564
Summa nettoomsättning	1 514 731	1 645 008

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	4 500	8 700
Övriga ersättningar	17 608	9 403
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Elstöd	15 668	0
Övriga rörelseintäkter	13 743	2 400
Summa övriga rörelseintäkter	51 513	20 499

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-18 302	-31 812
Reparationer	-95 458	-81 932
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 766	-116 086
Försäkringspremier	-33 879	-29 857
Kabel- och digital-TV	-58 808	-61 571
Serviceavtal	-4 822	0
Obligatoriska besiktningar	-16 654	-33 695
Snö- och halkbekämpning	-6 133	-6 130
Förbrukningsinventarier	-25 093	-24 625
Vatten	-93 349	-74 687
Fastighetsel	-49 025	-53 745
Uppvärmning	-393 074	-339 871
Sophantering och återvinning	-33 024	-31 245
Förvaltningsarvode drift	-80 222	-63 887
Summa driftskostnader	-1 025 608	-949 144



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 845	-53 671
Arvode, yrkesrevisorer	-29 698	-21 227
Övriga förvaltningskostnader	-8 325	-12 732
Kreditupplysningar	0	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 775	-10 143
Representation	-26 832	-19 268
Konsultarvoden	-3 090	0
Bankkostnader	-2 415	-3 635
Övriga externa kostnader	-70	-1 014
Summa övriga externa kostnader	-131 049	-122 382

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-76 899	-73 474
Sociala kostnader	-20 168	-19 400
Summa personalkostnader	-97 067	-92 874

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-46 414	-46 414
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 421	-45 421
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-91 835	-91 835

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 042	15 914
Övriga ränteintäkter	282	64
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 324	15 978



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 979 723	5 979 723
Mark	5 010 500	5 010 500
Tillkommande utgifter	1 619 792	1 619 792
	12 610 015	12 610 015
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 610 015	12 610 015
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 067 320	-1 020 906
Tillkommande utgifter	-1 363 610	-1 318 189
	-2 430 931	-2 339 095
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-46 414	-46 414
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-45 421	-45 421
	-91 835	-91 835
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 522 766	-2 430 931
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 087 249	10 179 084
Varav		
Byggnader	4 865 988	4 912 403
Mark	5 010 500	5 010 500
Tillkommande utgifter	210 761	256 182
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	7 963 000	7 963 000
Totalt taxeringsvärde	56 363 000	56 363 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 200 000</i>	<i>25 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 163 000</i>	<i>31 163 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	50 550	50 550
	50 550	50 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 550	50 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-50 550	-50 550
	-50 550	-50 550
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 550	-50 550
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 550	-50 550
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	4 235 000	4 235 000
Summa andra långfristiga fordringar	4 235 000	4 235 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 166	12 884
Summa övriga fordringar	13 166	12 884

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 568	33 879
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 106	13 418
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 128	10 952
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 802	58 249

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 147 843	86 564
Transaktionskonto	1 689 364	2 651 107
Summa kassa och bank	2 837 207	2 737 671



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 406 316	10 596 316
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 151 724	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-190 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 064 592	10 406 316

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,81%	2024-08-23	3 151 724,00	0,00	50 000,00	3 101 724,00
SWEDBANK	1,18%	2024-11-25	1 180 000,00	0,00	40 000,00	1 140 000,00
SWEDBANK	1,12%	2025-05-23	1 550 000,00	0,00	0,00	1 550 000,00
SWEDBANK	1,31%	2026-12-22	4 714 592,00	0,00	100 000,00	4 614 592,00
Summa			10 596 316,00	0,00	190 000,00	10 406 316,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 760 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 456 316 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 101 724 kr och 1 140 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	18 000	18 000
Mottagna depositioner	18 000	18 000

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	4 145	42 765
Ej reskontraförda leverantörsskulder	92 782	21 192
Summa leverantörsskulder	96 927	63 957

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	117 766	116 086
Debiterad preliminärskatt	-107 899	-107 899
Summa skatteskulder	9 867	8 187



Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	8 183	1 250
Mottagna depositioner	81 000	115 222
Skuld för moms	8 542	24 002
Summa övriga skulder	97 725	140 474

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 743	22 764
Upplupna räntekostnader	5 631	5 721
Upplupna elkostnader	4 280	8 689
Upplupna vattenavgifter	23 860	0
Upplupna värmekostnader	59 844	49 324
Upplupna kostnader för renhållning	5 460	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	78 750	72 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 112
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 946	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 575	158 939
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	365 089	337 999

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

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

Ort och datum

Raghda Al Mandlawy
Ordförande

Tina Uvebrant

Paul Karlsson

Annette Wallin

Råger Carlsson

Linnéa Glans

John Arbén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557513781378

Document

Årsredovisning 2023 att signera
Main document
22 pages
Initiated on 2024-03-26 12:06:54 CET (+0100) by Annie Friberg (AF)
Finalised on 2024-04-14 13:05:38 CEST (+0200)

Initiator

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signatories

Raghda Al Mandlawy (RAM)
mandlawy.raghda@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Raghda Al Mandlawy"
Signed 2024-03-31 12:17:59 CEST (+0200)

Annette Wallin (AW)
annette.c.wallin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNETTE CARLSSON WALLIN"
Signed 2024-04-08 18:32:30 CEST (+0200)

Christina Uvebrant (CU)
tina@bjarne.se



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA UVEBRANT"
Signed 2024-04-07 19:29:37 CEST (+0200)

Paul Karlsson (PK)
mediak@bredband2.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Inge Paul Karlsson"
Signed 2024-04-03 14:36:17 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557513781378

Råger Carlsson (RC)
ragers.antik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Gerth Olle Råger Carlsson"
Signed 2024-04-11 18:15:19 CEST (+0200)

Linnéa Glans (LG)
linneaglans@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINNÉA GLANS"
Signed 2024-03-26 13:20:05 CET (+0100)

John Arben (JA)
john.arben@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "John Sebastian Arbén"
Signed 2024-04-08 18:32:08 CEST (+0200)

Magnus Haak (MH)
magnus.haak@cederblads.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"
Signed 2024-04-14 13:05:38 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen kv. 65 Rådjuret, org.nr. 716438-8402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen kv. 65 Rådjuret för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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.

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 kv. 65 Rådjuret för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2024

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verification

Transaction 09222115557513782871

Document

00 Rev berättelse Rådjuret. Att signera

Main document

4 pages

Initiated on 2024-03-26 12:08:11 CET (+0100) by Annie Friberg (AF)

Finalised on 2024-04-14 13:05:20 CEST (+0200)

Initiator

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signatories

Magnus Haak (MH)

ID number 197405013538

magnus.haak@cederblads.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"

Signed 2024-04-14 13:05:20 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF kv. 65 Rådjuret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF kv. 65 Rådjuret 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

