

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kv 65
Rådjuret
Org nr: 716438-8402

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kv 65 Rådjuret får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 59% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 385% till 105%.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 194 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 Davidshallsgatan 15 och Kärleksgatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
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

Användning	Antal
Antal lokaler	7



Total tomtarea	837 m ²
Total bostadsarea	1 916 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
E.ON	Fjärrvärme och el
Telenor Sverige AB	Bredband
VA SYD	Sophämtning
Svedala utemiljö	Gångbanerenhållning
Tele 2 Sverige 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 209 tkr och planerat underhåll för 4 411 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 494 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
Huskropp utvändigt, tak och fasader	4 411 093

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linnéa Glans	Ordförande	2025
John Arbén	Sekreterare	2025
Jonas Wallin	Ledamot	2025
Tina Uvebrant	Ledamot	2025
Paul Karlsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Råger Carlsson	Suppleant	2025
Åke Wedell	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Sjöstrand	2025
Minna Gedin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett omfattande tak-och fasadrenoveringsprojekt pågått vilket påverkat årets resultat.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2%.

Föreningens årsavgift justerades också 2024-08-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för bostäder 2024 uppgick i genomsnitt till 528 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 767	1 537	1 663	1 596	1 518
Rörelsens intäkter	1 771	1 566	1 666	1 618	1 573
Resultat efter finansiella poster*	-4 286	114	305	440	360
Årets resultat	-4 286	114	305	440	360
Resultat exkl avskrivningar	-4 194	206	397	533	454
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 688	-190	1	516	436
Balansomslutning	15 024	17 244	17 301	17 148	16 893
Soliditet %*	13	36	35	34	32
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande räkenskapsår	9	59	390**	978	936
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande räkenskapsår	105	385	390	***	***
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	63	67	62	62	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	525	499	489	479	479
Driftkostnader kr/kvm	2 387	441	408	342	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	489	433	395	342	342
Energikostnad kr/kvm*	234	230	202	197	176
Underhållsfond kr/kvm	0	334	172	15	7
Reservering till underhållsfond kr/kvm	213	170	170	7	7
Sparande kr/kvm*	93	97	185	229	195
Ränta kr/kvm	86	51	52	53	53
Skuldsättning kr/kvm*	5 338	4 478	4 560	4 641	4 723
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 888	4 939	5 029	5 119	5 209
Räntekänslighet %*	11,2	9,9	10,3	10,7	10,9

* obligatoriska nyckeltal

**Till och med 2021 har föreningens två ägda bostadsrätter redovisats som kortfristig placering. 2022 har omklassificering till finansiella tillgångar skett.

***Nyckeltal fanns ej tidigare år

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.

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:

Förlusten beror främst på det större underhållet om totalt 4,4 mkr. Bortser man från denna extraordinära post ser föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtagande positiva ut. Föreningen har även höjt sina årsavgifter med 8% från och med 2025-01-01 för att ytterligare stärka sina ekonomiska åtaganden.

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	776 686	-6 344 729	114 343
Disposition enl. årsstämmobeslut				114 343	-114 343
Reservering underhållsfond			494 120	-494 120	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 270 806	1 270 806	
Årets resultat					-4 285 698
Vid årets slut	6 412 100	5 292 100	0	-5 453 700	-4 285 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 230 386
Årets resultat	-4 285 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	-494 120
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 270 806
Summa	-9 739 398

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 739 398**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 766 663	1 536 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 700	29 411
Summa rörelseintäkter		1 771 363	1 566 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 546 448	-1 025 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 079	-131 049
Personalkostnader	Not 6	-92 847	-97 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 835	-91 835
Summa rörelsekostnader		-5 881 209	-1 345 559
Rörelseresultat		-4 109 847	220 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 631	11 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-199 482	-117 665
Summa finansiella poster		-175 851	-106 341
Resultat efter finansiella poster		-4 285 698	114 343
Årets resultat		-4 285 698	114 343



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 995 414	10 087 249
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 995 414	10 087 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	4 235 000	4 235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 235 000	4 235 000
Summa anläggningstillgångar		14 230 414	14 322 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	13 470	13 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	77 288	71 802
Summa kortfristiga fordringar		90 758	84 968
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	702 875	2 837 207
Summa kassa och bank		702 875	2 837 207
Summa omsättningstillgångar		793 633	2 922 175
Summa tillgångar		15 024 047	17 244 424



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 704 200	11 704 200
Fond för yttre underhåll	0	776 686
Summa bundet eget kapital	11 704 200	12 480 886
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 453 700	-6 344 729
Årets resultat	-4 285 698	114 343
Summa fritt eget kapital	-9 739 398	-6 230 386
Summa eget kapital	1 964 802	6 250 500
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 414 592
Övriga långfristiga skulder	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	4 414 592	6 082 592
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 990 724
Leverantörsskulder	Not 18	113 843
Skatteskulder	Not 19	7 081
Övriga skulder	Not 20	197 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	335 683
Summa kortfristiga skulder	8 644 653	4 911 332
Summa eget kapital och skulder	15 024 047	17 244 424



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 109 847	220 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	91 835	91 835
	-4 018 011	312 520
Erhållen ränta	23 631	11 324
Erlagd ränta	-184 831	-117 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 179 211	206 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 791	64 366
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	69 670	19 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 115 332	289 536
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-201 000	-190 000
Upptagna lån	2 182 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 981 000	-190 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 134 332	99 536
Likvida medel vid årets början	2 837 207	2 737 671
Likvida medel vid årets slut	702 875	2 837 207

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteutgifter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	971 497	921 744
Årsavgifter, lokaler	135 656	128 712
Hyror, lokaler	670 224	462 864
Rabatter	-35 478	-3 600
Kabel-tv-avgifter	7 200	4 500
Debiterad fastighetsskatt	4 884	5 011
Övriga ersättningar*	12 685	17 608
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-6
<i>*Avser pant-och överlåtelseintäkter samt intäkter gällande andrahandsuthyrning</i>		
Summa nettoomsättning	1 766 663	1 536 833

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	15 668
Övriga rörelseintäkter	4 700	13 743
Summa övriga rörelseintäkter	4 700	29 411

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-4 411 093	-18 302
Reparationer	-208 748	-95 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 750	-117 766
Försäkringspremier	-40 568	-33 879
Kabel- och digital-TV	-68 430	-58 808
Serviceavtal	0	-4 822
Obligatoriska besiktningar	-17 830	-16 654
Bevakningskostnader	-5 029	0
Snö- och halkbekämpning	-6 133	-6 133
Förbrukningsinventarier	-22 201	-25 093
Fordons- och maskinkostnader	-1 360	0
Vatten	-102 592	-93 349
Fastighetsel	-49 501	-49 025
Uppvärmning	-390 929	-393 074
Sophantering och återvinning	-23 531	-33 024
Förvaltningsarvode drift	-79 751	-80 222
Summa driftskostnader	-5 546 448	-1 025 608



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 422	-54 845
Arvode, yrkesrevisorer	-45 980	-29 698
Övriga förvaltningskostnader	-15 542	-8 325
Kreditupplysningar	-3 328	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 584	-5 775
Representation	-20 268	-26 832
Telefon och porto	0	-69
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Konsultarvoden	-170	-3 090
Bankkostnader	-3 305	-2 415
Övriga externa kostnader	-480	0
Summa övriga externa kostnader	-150 079	-131 049

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-75 625	-76 899
Sociala kostnader	-17 222	-20 168
Summa personalkostnader	-92 847	-97 067

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 001	11 042
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	325	0
Övriga ränteintäkter	304	282
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 631	11 324

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-199 482	-117 665
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-199 482	-117 665

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-1 113 735	-1 067 320
Tillkommande utgifter	-1 409 031	-1 363 610
	-2 522 766	-2 430 931

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

	-2 614 601	-2 522 766
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	4 819 574	4 865 988
Mark	5 010 500	5 010 500
Tillkommande utgifter	165 340	210 761

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 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 550	-50 550
	-50 550	-50 550
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar (Bostadsrätter)	4 235 000	4 235 000
Summa andra långfristiga fordringar	4 235 000	4 235 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 470	13 166
Summa övriga fordringar	13 470	13 166

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 383	40 568
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 518	14 106
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 387	17 128
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 288	71 802



Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	312 715	1 147 843
Transaktionskonto	390 160	1 689 364
Summa kassa och bank	702 875	2 837 207

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 405 316	10 406 316
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 890 724	-4 151 724
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-190 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 414 592	6 064 592

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-08-23	3 101 724,00	-3 064 224,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK		2024-11-25	1 140 000,00	-1 100 000,00	40 000,00	0,00
SWEDBANK	1,12%	2025-05-23	1 550 000,00	0,00	0,00	1 550 000,00
SWEDBANK	3,18%	2025-02-28	0,00	1 100 000,00	0,00	1 100 000,00
SWEDBANK	3,10%	2025-02-28	0,00	2 200 000,00	11 000,00	2 189 000,00
SWEDBANK	3,06%	2025-02-28	0,00	3 064 224,00	12 500,00	3 051 724,00
SWEDBANK	1,31%	2026-12-22	4 614 592,00	0,00	100 000,00	4 514 592,00
Summa			10 406 316,00	2 200 000,00	201 000,00	12 405 316,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 000 kr varför den del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 11 345 316 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 lån från Swedbank om totalt 7 890 724 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 17 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	0	18 000
Summa övriga långfristiga skulder	0	18 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	113 843	96 927
Summa leverantörsskulder	113 843	96 927

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 081	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	117 766
Debiterad preliminärskatt	0	-107 899
Summa skatteskulder	7 081	9 867

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	8 626	8 183
Mottagna depositioner	129 000	81 000
Skuld för moms	25 818	8 542
Övriga kortfristiga skulder	33 878	0
Summa övriga skulder	197 322	97 725

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 005	24 743
Upplupna räntekostnader	20 282	5 631
Upplupna elkostnader	4 597	4 280
Upplupna vattenavgifter	29 026	23 860
Upplupna värmekostnader	50 505	59 844
Upplupna kostnader för renhållning	1 670	5 460
Upplupna revisionsarvoden	32 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	85 950	78 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 946
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 230	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 418	131 575
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	335 683	365 089

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Malmö, det datum som framgår enligt digital underskrift

Linnéa Glans
Ordförande

John Arbén

Paul Karlsson

Tina Uvebrant

Jonas Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår enligt digital underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad Revisor FAR



Bostadsrättsföreningen Kv 65 Rådjuret

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
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



Verifikat

Transaktion 09222115557542826009

Dokument

ÅR 2024 Brf Rådjuret Sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-03-28 12:27:46 CET (+0100) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-04-01 13:27:30 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Linnéa Glans (LG)
linneaglans@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINNÉA GLANS"
Signerade 2025-03-28 14:08:40 CET (+0100)

Christina Uvebrant (CU)
tina@bjarne.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA UVEBRANT"
Signerade 2025-03-31 22:04:16 CEST (+0200)

John Arbén (JA)
john.arben@gmail.com
+46704999156



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Sebastian Arbén"
Signerade 2025-03-28 12:30:07 CET (+0100)

Jonas Wallin (JW)
jonas.otown@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS CHRISTER CARLSSON WALLIN"
Signerade 2025-03-29 11:41:14 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542826009

Paul Karlsson (PK)
mediak@bredband2.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Inge Paul Karlsson"
Signerade 2025-03-28 14:09:41 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2025-04-01 13:27:30 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 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 2024.

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 2024 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. 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.

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 2024 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verifikat

Transaktion 09222115557542827366

Dokument

Revisionsberättelse 2024 Rådjuret signerad

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2025-04-01 11:39:29 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)

Färdigställt 2025-04-01 13:26:59 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS HAAK"

Signerade 2025-04-01 13:26:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



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

