

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kv 65 Rådjuret
Org nr: 716438-8402



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kv 65 Rådjuret får
härmed avge årsredovisning för
räkensåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2017-01-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 93 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -217 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
6	5	6	5	1	1	24

Dessutom tillkommer:

Lokaler

7

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

Årets taxeringsvärde	38 345 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 345 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 259 tkr och planerat underhåll för 236 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 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	YFAB Fönsterhantverk

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Fönster	223
Markytor	12

gr

Efter senaste stämman 2017-05-15 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Erik Bengtsson	Ordförande	Stämman
Jonathan Hasselquist	Ledamot	Stämman
Johan Steén	Ledamot	Stämman
Tina Uvebrant	Ledamot	Stämman
Paul Karlsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Minna Gedin	Stämman
Åke Wedell	Stämman
Råger Carlsson	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anette Sjöstrand	Stämman
John Arbén	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har valt att köpa in ny tvättutrustning och därmed är kostnaden för reparationer högre än föregående år i not 4.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37.

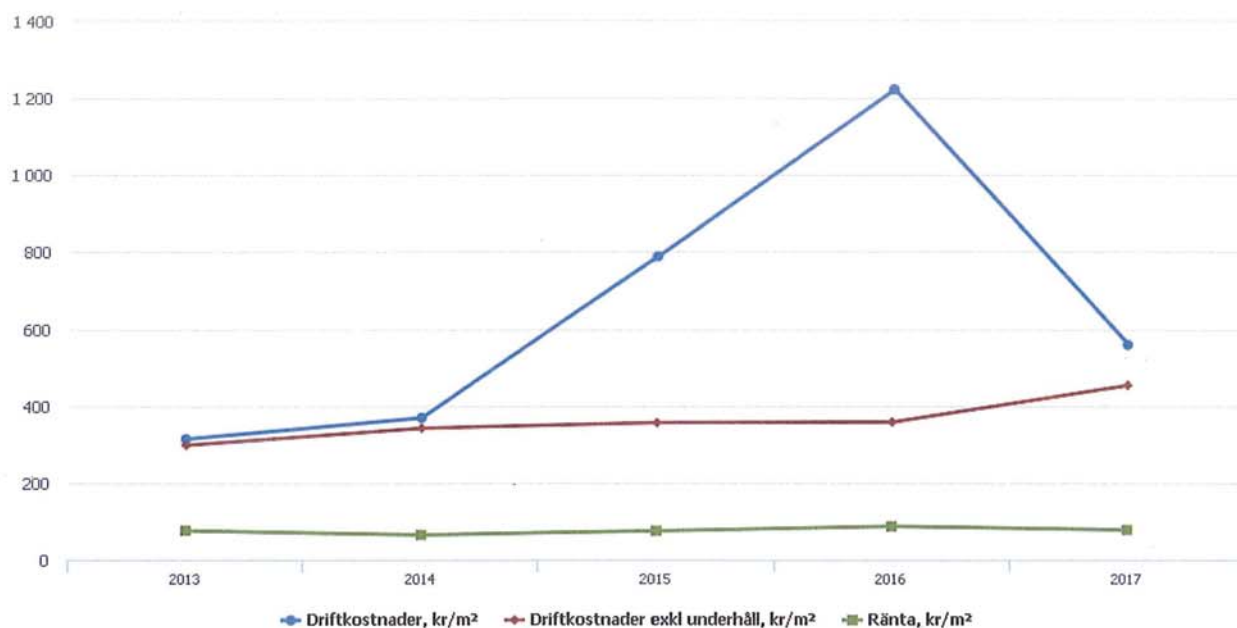
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 370 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 458	1 439	1 352	1 236	1 251
Resultat efter finansiella poster	-310	-1 850	-830	-30	72
Årets resultat	-310	-1 800	-830	-30	72
Resultat exklusive avskrivningar	-217	-1 708	-738	62	170
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-417	-1 725	-756	45	153
Avsättning till underhållsfond kr/m²	89	8	8	8	8
Balansomslutning	16 902	15 394	16 478	11 488	11 581
Soliditet %	28	15	25	43	43
Likviditet %	703	726	709	181	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	424	398	398	398	398
Bränsletillägg, kr/m²	2	3	0	6	4
Driftkostnader, kr/m²	559	1 223	789	369	314
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	454	358	356	342	298
Ränta, kr/m²	78	87	75	65	76
Lån, kr/m²	5 073	5 576	5 188	2 765	2 776

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

8

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 229 200	2 775 000	0	-4 864 256	-1 799 519
Disposition enl. årsstämmbeslut				-1 799 519	1 799 519
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-200 000	200 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	182 900	2 517 100			
Årets resultat					-310 380
Vid årets slut	6 412 100	5 292 100	0	-6 663 775	-310 380

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-6 663 775
Årets resultat	-310 380
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 000
Summa	-6 974 155

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 6 974 155

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 458 354	1 439 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 297	41 146
Summa rörelseintäkter		1 484 651	1 480 387
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 256 115	-2 747 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 128	-220 607
Personalkostnader	Not 6	-88 313	-74 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-93 365	-91 823
Summa rörelsekostnader		-1 618 922	-3 134 560
Rörelseresultat		-134 271	-1 654 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46	359
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-176 155	-195 705
Summa finansiella poster		-176 109	-195 346
Resultat efter finansiella poster		-310 380	-1 849 519
Skatter			
Övriga skatter		-	50 000
Årets resultat		-310 380	-1 799 519

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 638 262	10 730 097
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	6 120	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 644 382	10 730 097
Summa anläggningstillgångar		10 644 382	10 730 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	22 090	74 955
Övriga fordringar	Not 13	2 679	2 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	58 495	36 952
Summa kortfristiga fordringar		83 264	114 585
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 235 000	4 235 000
Summa kortfristiga placeringar		4 235 000	4 235 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 939 141	314 305
Summa kassa och bank		1 939 141	314 305
Summa omsättningstillgångar		6 257 405	4 663 890
Summa Tillgångar		16 901 786	15 393 987

g

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 704 200	9 004 200	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	11 704 200	9 004 200	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 663 775	-4 864 256	
Årets resultat	-310 380	-1 799 519	
Summa fritt eget kapital	-6 974 155	-6 663 775	
Summa eget kapital	4 730 045	2 340 425	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 263 534	12 393 158
Övriga långfristiga skulder		18 000	18 000
Summa långfristiga skulder		11 281 534	12 411 158
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		129 624	129 624
Leverantörskulder		250 070	85 565
Skatteskulder		29 954	18 674
Övriga skulder	Not 18	179 546	161 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	301 014	247 515
Summa kortfristiga skulder		890 207	642 403
Summa Eget kapital och Skulder		16 901 786	15 393 987



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-310 380	-1 799 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	93 365	91 823
Summa	93 365	91 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-217 015	-1 707 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	31 321	-5 974
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	247 804	-155 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 110	-1 868 753
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-7 650	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	54 460	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 129 624	870 376
Försäljning av lägenhet	2 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 570 376	870 376
Årets kassaflöde	1 624 836	998 377
Likvidamedel vid årets början	314 305	1 312 682
Likvidamedel vid årets slut	1 939 141	314 305

Uppllysning 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. Räkna 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
Tillkommande utgifter	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	780 267	731 058
Årsavgifter, lokaler	112 001	114 496
Hyror, bostäder	8 894	54 564
Hyror, lokaler	560 809	537 500
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-4 489	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-4 097
Rabatter	-3 507	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 379	5 720
Summa nettoomsättning	1 458 354	1 439 241

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
IT-avgifter	9 600	9 300
Övriga ersättningar	7 168	25 517
Fakturerade kostnader	2 340	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	-31
Övriga rörelseintäkter	7 180	4 200
Summa övriga rörelseintäkter	26 297	41 146

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-235 514	-1 941 967
Reparationer	-258 985	-57 609
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 010	-106 163
Försäkringspremier	-20 458	-18 195
Kabel- och digital-TV	-76 199	-80 055
Obligatoriska besiktningar	-10 264	-9 810
Bevakningskostnader	-4 394	-4 394
Snö- och halkbekämpning	-8 708	-5 028
Förbrukningsinventarier	-5 548	-26 670
Vatten	-57 510	-55 946
Fastighetsel	-41 583	-34 233
Uppvärmning	-334 672	-323 954
Sophantering och återvinning	-31 347	-31 714
Förvaltningsarvode drift	-63 923	-51 414
Summa driftkostnader	-1 256 115	-2 747 155

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-50 225	-44 731
Annonsering och reklam	-1 000	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 813	3 234
Övriga förvaltningskostnader	-3 567	-8 459
Kreditupplysningar	-2 805	-4 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 221	0
Representation	-23 530	-19 806
Kontorsmateriel	-735	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 620	-4 620
Konsultarvoden	-64 600	-113 515
Bankkostnader	-1 355	-900
Övriga externa kostnader	-9 657	-27 685
Summa övriga externa kostnader	-181 128	-220 607

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-67 200	-58 311
Sociala kostnader	-21 113	-16 665
Summa personalkostnader	-88 313	-74 976

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-46 414	-46 402
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 421	-45 421
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 530	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-93 365	-91 823

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	339
Övriga ränteintäkter	0	20
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46	359

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-176 155	-195 630
Övriga finansiella kostnader	0	-75
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-176 155	-195 705

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-788 834	-742 432
Tillkommande utgifter	-1 091 084	-1 045 663
	-1 879 918	-1 788 095
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-46 414	-46 402
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-45 421	-45 421
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 971 753	-1 879 918
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 638 262	10 730 097
Varav		
Byggnader	5 144 475	5 190 889
Mark	5 010 500	5 010 500
Tillkommande utgifter	483 287	528 708
Taxeringsvärden		
Byggnader	21 200 000	21 200 000
Mark	17 145 000	17 145 000
Totalt taxeringsvärde	38 345 000	38 345 000

S

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	42 900	42 900
	42 900	42 900
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	7 650	-
	7 650	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 550	42 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-42 900	-42 900
	- 42 900	- 42 900
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 530	0
	- 1 530	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-44 430	-42 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 44 430	- 42 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 120	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 610	74 955
Kundfordringar	4 480	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 090	74 955

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 679	2 678
Summa övriga fordringar	2 679	2 678

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 481	20 458
Förutbetalda driftkostnader	4 435	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 556	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 022	16 494
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 495	36 952

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar*	4 235 000	4 235 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	4 235 000	4 235 000

*Föreningen har återköpt 2 bostadsrätter i den egna föreningen. Enligt BFNAR 2009:1 redovisas återköpts bostadsrätter som en kortfristig placering. Föreningen har för avsikt att snarast överlåta bostadsrätterna. Till dess att bostadsrätterna är överlåtna hyr föreningen ut tillhörande lägenheter.

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	19 710	2 760
Transaktionskonto	1 919 431	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	311 545
Summa kassa och bank	1 939 141	314 305

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	11 393 158	12 522 782
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-129 624	-129 624
Långfristig skuld vid årets slut	11 263 534	12 393 158

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,79 %		1 000 000	0	1 000 000	0
SWEDBANK	0,74 %	2018-06-28	1 550 000	0	0	1 550 000
SWEDBANK	1,34 %	2019-08-23	3 439 224	0	50 000	3 389 224
SWEDBANK	1,30 %	2019-11-25	1 300 000	0	0	1 300 000
SWEDBANK	1,48 %	2019-12-18	3 045 658	0	79 624	2 966 034
SWEDBANK	1,50 %	2019-12-18	2 187 900	0	0	2 187 900
Summa			12 522 782	0	1 129 624	11 393 158

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 129 624 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 518 496 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 745 038 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Lån under betalning	1 000	0
Mottagna depositioner	141 000	141 000
Skuld för moms	35 986	20 025
Avräkning hyror och avgifter	1 560	0
Summa övriga skulder	179 546	161 025

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 114	16 665
Upplupna räntekostnader	1 256	17 362
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	65 919	17 625
Upplupna värmekostnader	51 422	46 896
Upplupna revisionsarvoden	7 947	4 850
Upplupna styrelsearvoden	67 200	58 311
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 098	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 058	85 807
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301 014	247 515



Not 20 Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar

15 000 000

15 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

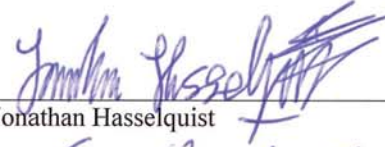
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifterMalmö 2018-04-26

Ort och datum



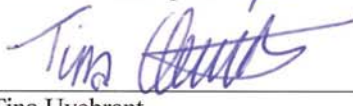
Erik Bengtsson



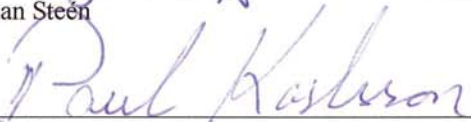
Jonathan Hasselquist



Johan Steen



Tina Uvebrant



Paul Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-07

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kv 65 Rådjuret
organisationsnummer 716438-8402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kv 65 Rådjuret för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 BRF Kv 65 Rådjuret för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 försummelse 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.

Östersund den 7 maj 2018

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

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

