
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Kv 65 Rådjuret
Org nr: 716438-8402



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kv 65 Rådjuret får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 831% till 936%.

I resultatet ingår avskrivningar med 93 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 454 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

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	1 838 m ²
Total lokalarea	408 m ²

Årets taxeringsvärde	48 034 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 034 000 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 56 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 17 tkr.

Föreningen har utfört 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
Gemensamma utrymmen bastu	2019	El Skåne Service Bygg och Renovering
Installationer porttelefon	2019	Nokas Teknik AB 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Tina Uvebrant	Ordförande	Stämman
Inge Petersson	Kassör	Stämman
Minna Gedin	Sekreterare	Stämman
Joakim Jörnfolk	Ledamot	Stämman
Paul Karlsson	Ledamot	Stämman
Råger Carlsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Raghda Al Mandlawy	Suppleant	Stämman
Jonas Carlsson Wallin	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
John Arbén	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 har inte påverkat föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

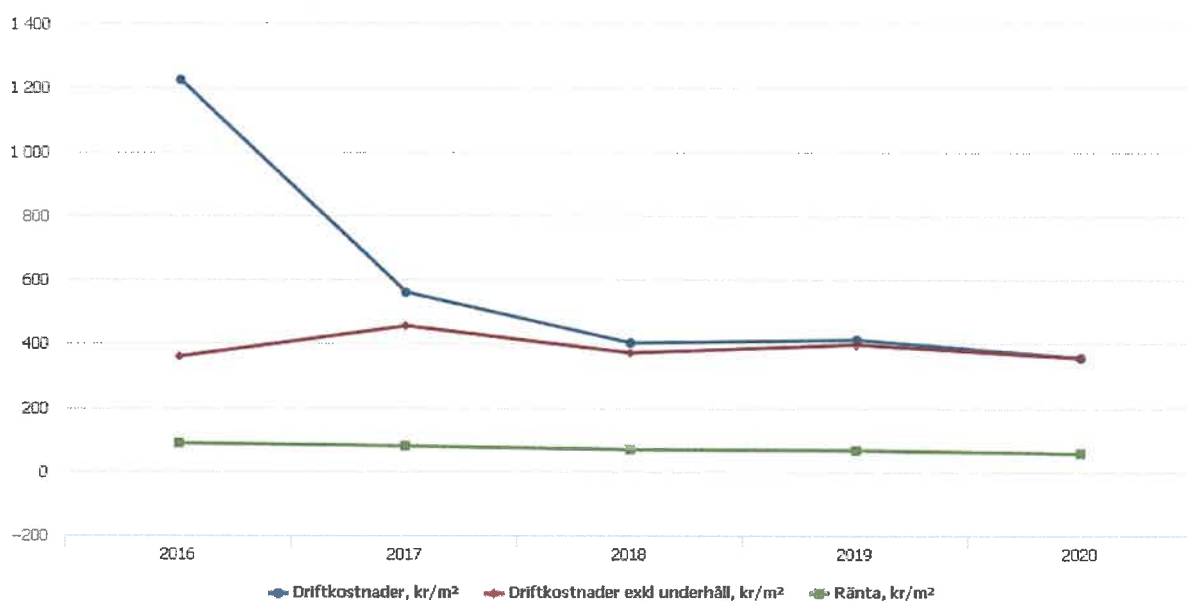
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 480 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 502	1 560	1 373	1 458	1 439
Resultat efter finansiella poster	360	227	74	-310	-1 850
Årets resultat	360	227	74	-310	-1 800
Resultat exklusive avskrivningar	454	320	167	-217	-1 708
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	436	303	150	-417	-1 725
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	8	8	8	89	8
Balansomslutning	16 893	16 821	16 547	16 902	15 394
Soliditet %	32	30	29	28	15
Likviditet %	936	831	1 013	703	726
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	480	473	456	424	398
Bränsletillägg, kr/m ²	0	0	2	2	3
Driftkostnader, kr/m ²	354	411	401	559	1 223
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	396	370	454	358
Ränta, kr/m ²	55	65	67	78	87
Lån, kr/m ²	4 887	4 972	5 015	5 073	5 576



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. ↗

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	0	-6 900 507	226 708
Disposition enl. årsstämmobeslut				226 708	-226 708
Reservering underhållsfond			17 400	-17 400	
Årets resultat					360 362
Vid årets slut	6 412 100	5 292 100	17 400	-6 691 199	360 362


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 673 798
Årets resultat	360 362
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-17 400
Summa	-6 330 836

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 6 330 836
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 502 433	1 560 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 106	51 233
Summa rörelseintäkter		1 572 539	1 611 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-794 847	-922 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 338	-142 526
Personalkostnader	Not 6	-63 029	-81 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-93 365	-93 365
Summa rörelsekostnader		-1 087 580	-1 239 643
Rörelseresultat		484 959	371 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1	269
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-124 598	-145 340
Summa finansiella poster		-124 597	-145 071
Resultat efter finansiella poster		360 362	226 708
Årets resultat		360 362	226 708

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 362 755	10 454 591
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 530	3 060
Summa materiella anläggningstillgångar		10 364 285	10 457 651
Summa anläggningstillgångar		10 364 285	10 457 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	39 479	50 001
Övriga fordringar		50 083	51 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 548	50 748
Summa kortfristiga fordringar		133 110	152 184
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 235 000	4 235 000
Summa kortfristiga placeringar		4 235 000	4 235 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 160 532	1 976 078
Summa kassa och bank		2 160 532	1 976 078
Summa omsättningstillgångar		6 528 642	6 363 261
Summa tillgångar		16 892 927	16 820 912

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 704 200	11 704 200	
Fond för yttre underhåll	17 400	0	
Summa bundet eget kapital	11 721 600	11 704 200	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 691 198	-6 900 507	
Årets resultat	360 362	226 708	
Summa fritt eget kapital	-6 330 836	-6 673 798	
Summa eget kapital	5 390 764	5 030 402	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 786 316	11 006 316
Övriga långfristiga skulder		18 000	18 000
Summa långfristiga skulder		10 804 316	11 024 316
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	190 000	160 000
Leverantörsskulder		33 402	144 631
Övriga skulder	Not 17	178 686	169 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	295 759	291 699
Summa kortfristiga skulder		697 847	766 194
Summa eget kapital och skulder		16 892 927	16 820 912

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. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	881 637	868 632
Årsavgifter, lokaler	123 708	123 708
Hyror, lokaler	576 378	587 251
Rabatter	-83 527	-23 900
Elavgifter	4 237	4 498
Summa nettoomsättning	1 502 433	1 560 189

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	9 900	10 200
Övriga ersättningar	5 875	3 666
Fakturerade kostnader	0	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Erhållna statliga bidrag	36 927	0
Övriga rörelseintäkter	17 408	35 387
Summa övriga rörelseintäkter	70 106	51 233

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-33 300
Reparationer	-55 908	-117 449
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 636	-69 388
Försäkringspremier	-25 267	-24 651
Kabel- och digital-TV	-59 989	-79 685
Systematiskt brandskyddsarbete	-270	0
Obligatoriska besiktningar	-40 714	-40 924
Bevakningskostnader	-4 394	-4 394
Snö- och halkbekämpning	-4 644	-6 192
Förbrukningsinventarier	-19 100	-32 349
Vatten	-66 445	-53 889
Fastighetsel	-35 044	-39 896
Uppvärmning	-306 905	-313 469
Sophantering och återvinning	-33 898	-31 846
Förvaltningsarvode drift	-71 632	-74 636
Summa driftskostnader	-794 847	-922 069

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-50 558	-50 411
Lokalkostnader	0	-8 897
Arvode, yrkesrevisorer	-18 888	-20 455
Övriga förvaltningskostnader	-8 275	-15 019
Kreditupplysningar	-180	-898
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 497	-2 558
Representation	-15 060	-31 467
Kontorsmateriel	0	-1 127
Befarade förluster hyror/avgifter	-30 000	0
Bankkostnader	-2 520	-2 721
Övriga externa kostnader	-2 360	-8 972
Summa övriga externa kostnader	-136 338	-142 526

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-50 436	-49 410
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-9 898
Sociala kostnader	-12 593	-22 374
Summa personalkostnader	-63 029	-81 682

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-46 414	-46 414
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 421	-45 421
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 530	-1 530
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-93 365	-93 365

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	269
Övriga ränteintäkter	1	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	269

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-123 538	-145 224
Räntekostnader till kreditinstitut	-60	-116
Övriga finansiella kostnader	-1 000	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-124 598	-145 340

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-928 077	-881 663
Tillkommande utgifter	-1 227 347	-1 181 926
	-2 155 424	-2 063 589

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**-2 247 259** **-2 155 424****Restvärde enligt plan vid årets slut****10 362 755** **10 454 591****Varav**

Byggnader	5 005 231	5 051 646
Mark	5 010 500	5 010 500
Tillkommande utgifter	347 024	392 445

Taxeringsvärden

Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	3 634 000	3 634 000

Totalt taxeringsvärde**48 034 000** **48 034 000***varav byggnader**18 665 000* *18 665 000**varav mark**29 369 000* *29 369 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-47 490	-45 960
	-47 490	-45 960
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 530	-1 530
	-1 530	-1 530
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-49 020	-47 490
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 020	-47 490
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 530	3 060

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	39 479	1
Kundfordringar	30 000	50 000
Nedskrivning, Magi Måleri befarad förlust	-30 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39 479	50 001

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 931	25 267
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 617	19 983
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 498
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 548	50 748

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
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 2016:10 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 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	69 246	24 686
Transaktionskonto	2 091 286	1 951 392
Summa kassa och bank	2 160 532	1 976 078

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 976 316	11 166 316
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-160 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 786 316	11 006 316

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-08-25	1 550 000,00	-1 550 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,81%	2024-08-23	3 301 724,00	0,00	50 000,00	3 251 724,00
SWEDBANK	1,18%	2024-11-25	1 300 000,00	0,00	40 000,00	1 260 000,00
SWEDBANK	1,12%	2025-05-23	0,00	1 550 000,00	0,00	1 550 000,00
SWEDBANK	1,31%	2026-12-22	5 014 592,00	0,00	100 000,00	4 914 592,00
Summa			11 166 316,00	0,00	190 000,00	10 976 316,00

*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 10 026 316 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	1 250	1 250
Mottagna depositioner	141 000	141 000
Skuld för moms	36 436	27 614
Summa övriga skulder	178 686	169 864

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 165	21 915
Upplupna räntekostnader	5 905	10 291
Upplupna elkostnader	3 103	3 339
Upplupna värmekostnader	49 781	46 206
Upplupna revisionsarvoden	19 055	18 497
Upplupna styrelsearvoden	70 950	69 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 474	7 803
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 327	111 312
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	295 759	291 699

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det då får påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagens datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.

Styrelsens underskrifter

2021-05-07

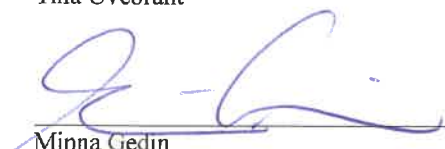
Malmö



Tina Uvebrant



Inge Petersson




Minna Gedin



Joakim Jörnfolk



Paul Karlsson



Råger Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

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 räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, 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 räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 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 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 den 11/5 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR