



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rådjuret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-10-08.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckningen är Tensta-Åsby 30:26. Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 170 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Stig Stefan Ekberg	Ordförande
Anette Kniivilä	Sekreterare
Kjell Anderén	Styrelseledamot
Maria Elisabet Ekberg	Styrelseledamot
Marie Jansson	Styrelseledamot
Cecilia Lundström	Suppleant

### Valberedning

Maud Anderén sammankallande

Gert-Ove Lindström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Sanna Lindqvist      Revisor      Borev Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av hängrännor och stuprör
- 2022 ● Rengöring av hustaken
- 2020 ● Balkongrenovering  
Omläggning av stenplattor
- 2019 ● fasadmålning
- 2018 ● Byte av vindskidor  
byta fönsterfoder och panel - Genomfört  
byta fasadplåtar - Genomfört  
Renovering av trapphusen - Gonomfört
- 2017-2018 ● fiberanslutning - Kommer genomföras 2019
- 2014 ● renovering Farstukvistar  
Målning av förråd

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skyttorps vägförening. Samfälligheten förvaltar underhåll av Myrvägen 2-6.

### Övrig verksamhetsinformation

OVK har utförts och är godkänd

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vattenskadan 2022 och försäkringsersättningen 2023 gör att resultatet och sparandet varierar mellan åren. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 3,00%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 026 592	1 016 479	1 020 196	1 013 880
Resultat efter fin. poster	248 241	-137 494	457 820	96 336
Soliditet (%)	49	45	46	41
Yttre fond	31 338	53 724	22 386	216 795
Taxeringsvärde	10 446 000	10 446 000	7 462 000	7 462 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 420	3 599	3 850	4 102
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 420	3 599	3 850	4 102
Sparande per kvm totalyta, kr	361	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	7	8	6
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	73	72	86
Energikostnad per kvm totalyta, kr	81	80	80	93
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,91	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 83 406 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas egen elförbrukning och värme ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	256 810	-	-	256 810
Fond, yttre underhåll	53 724	-53 724	31 338	31 338
Balanserat resultat	3 573 646	-83 770	-31 338	3 458 538
Årets resultat	-137 494	137 494	248 241	248 241
<b>Eget kapital</b>	<b>3 746 686</b>	<b>0</b>	<b>248 241</b>	<b>3 994 927</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 489 876
Årets resultat	248 241
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-31 338
<b>Totalt</b>	<b>3 706 779</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	31 338
<b>Extra avsättning till fond för yttre underhåll</b>	<b>-43 662</b>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>3 694 455</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 026 592	1 016 479
Övriga rörelseintäkter	3	237 949	5 177
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 264 541</b>	<b>1 021 656</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-615 407	-823 467
Personalkostnader	10	-75 086	-57 636
Övriga externa kostnader	9	-101 064	-116 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 656	-94 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-886 213</b>	<b>-1 091 742</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>378 328</b>	<b>-70 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 182	2 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-136 269	-69 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 087</b>	<b>-67 409</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>248 241</b>	<b>-137 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>248 241</b>	<b>-137 494</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	7 699 990	7 794 646
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 699 990</b>	<b>7 794 646</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 701 990</b>	<b>7 796 646</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 739	0
Övriga fordringar	15	455 033	546 903
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>463 772</b>	<b>546 903</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>463 772</b>	<b>546 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 165 761</b>	<b>8 343 549</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		256 810	256 810
Fond för yttre underhåll		31 338	53 724
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>288 148</b>	<b>310 534</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 458 538	3 573 646
Årets resultat		248 241	-137 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 706 779</b>	<b>3 436 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 994 927</b>	<b>3 746 686</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	1 958 492
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 958 492</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 000 822	2 252 492
Leverantörsskulder		36 023	127 691
Skatteskulder		14 522	7 808
Övriga kortfristiga skulder		10 044	4 699
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	109 424	245 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 170 835</b>	<b>2 638 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 165 761</b>	<b>8 343 549</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>378 328</b>	<b>-70 086</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	94 656	94 599
	<b>472 984</b>	<b>24 513</b>
Erhållen ränta	6 392	2 224
Erlagd ränta	-119 539	-70 059
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>359 837</b>	<b>-43 321</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 563	8 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-232 806	265 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>113 468</b>	<b>230 425</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-210 162	-294 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-210 162</b>	<b>-294 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-96 694</b>	<b>-63 575</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>538 151</b>	<b>601 726</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>441 457</b>	<b>538 151</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rådjuret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning och värme ingår ej i föreningens årsavgifter.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	940 560	926 646
Vatten, moms	83 406	85 974
Pantsättningsavgift	0	3 864
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämnning	-0	-5
<b>Summa</b>	<b>1 026 592</b>	<b>1 016 479</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-5 177	5 177
Försäkringsersättning	243 126	0
<b>Summa</b>	<b>237 949</b>	<b>5 177</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	12 220	10 440
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 688	0
Brandskydd	0	3 344
Gårdkostnader	4 693	4 872
Gemensamma utrymmen	0	745
Fordon	959	1 732
Förbrukningsmaterial	5 236	0
<b>Summa</b>	<b>37 796</b>	<b>21 133</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	738	0
Hyseslägenheter	0	3 790
VVS	27 822	24 925
Ventilation	6 976	0
Elinstallationer	1 015	0
Tak	2 700	0
Vattenskada	4 650	482 257
<b>Summa</b>	<b>43 901</b>	<b>510 972</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	54 530	0
Tak	267 923	89 950
<b>Summa</b>	<b>322 453</b>	<b>89 950</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	8 706	8 096
Vatten	86 013	85 686
Sophämtning/renhållning	31 408	28 647
<b>Summa</b>	<b>126 127</b>	<b>122 429</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 314	40 603
Skadedjursförsäkring	8 478	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	8 000	8 000
Fastighetsskatt	31 338	30 380
<b>Summa</b>	<b>85 130</b>	<b>78 983</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	13 500	11 713
Styrelseomkostnader	0	1 638
Fritids och trivselkostnader	1 141	483
Föreningskostnader	3 968	450
Förvaltningsarvode enl avtal	52 106	50 649
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Administration	19 223	7 893
Konsultkostnader	2 870	38 634
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
<b>Summa</b>	<b>101 064</b>	<b>116 040</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	18 350	14 400
Lön - fastighetsskötare	38 636	30 270
Övriga arvoden	0	375
Bilersättning skattefri	450	0
Bilersättning skattepliktig	360	0
Arbetsgivaravgifter	17 290	12 591
<b>Summa</b>	<b>75 086</b>	<b>57 636</b>

Föreningen har haft anställda.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-210	0
Räntekostnader fastighetslån	136 479	69 231
Övriga räntekostnader	0	402
<b>Summa</b>	<b>136 269</b>	<b>69 633</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 446 790	10 446 790
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 446 790</b>	<b>10 446 790</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 652 144	-2 557 546
Årets avskrivning	-94 656	-94 599
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 746 800</b>	<b>-2 652 144</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 699 990</b>	<b>7 794 646</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>735 000</i>	<i>735 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	2 046 000	2 046 000
<b>Summa</b>	<b>10 446 000</b>	<b>10 446 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 692	40 692
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 692</b>	<b>40 692</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-40 692	-40 692
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-40 692</b>	<b>-40 692</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 576	8 752
Klientmedel	0	125 893
Transaktionskonto	108 017	0
Borgo räntekonto	333 440	412 258
<b>Summa</b>	<b>455 033</b>	<b>546 903</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-23	2,00 %	1 958 492	2 105 492
Swedbank	2024-02-23	5,29 %	2 042 330	2 105 492
<b>Summa</b>			<b>4 000 822</b>	<b>4 210 984</b>
Varav kortfristig del			4 000 822	2 252 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 530 822 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	155 266
Uppl kostn räntor	0	6 119
Uppl ränta bokslut	23 059	0
Förutbet hyror/avgifter	86 365	84 296
<b>Summa</b>	<b>109 424</b>	<b>245 681</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 209 000	10 209 000



## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Anette Kniivilä  
Sekreterare

---

Kjell Anderén  
Styrelseledamot

---

Maria Elisabet Ekberg  
Styrelseledamot

---

Marie Jansson  
Styrelseledamot

---

Stig Stefan Ekberg  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borev Revision AB  
Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 11:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 11:24

DOCUMENT ID:

BJfHaW78zR

ENVELOPE ID:

SJgVTZ7Uf0-BJfHaW78zR

DOCUMENT NAME:

Brf Rådjuret, 716422-2262 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE JANSSON m.jansson74374@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 15:10 06.05.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/20) IP: 213.66.183.5
2. Maria Elisabet Ekberg ekberg_maria@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2024 16:20 06.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/03/25) IP: 2.248.236.228
3. Stefan Ekberg ekberg.st@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 17:20 06.05.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/02) IP: 217.210.21.212
4. KJELL ANDERS ANDERÉN kjellanderen@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:06 06.05.2024 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/01) IP: 83.252.57.91
5. ANETTE KNIIVILÄ nettankniivila@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:17 06.05.2024 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/19) IP: 90.230.249.204
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:18 07.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 217.211.252.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rådjuret, org.nr 716422-2262

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rådjuret för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rådjuret för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 11:20

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 06.05.2024 11:24

DOCUMENT ID:  
S1S6b78GC

ENVELOPE ID:  
SyWVT-Q8MR-S1S6b78GC

DOCUMENT NAME:  
RB Rådjuret 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:20 07.05.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 217.211.252.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed