

Brf Rådjurslunden
Org nr 769614-2780

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Malin Blohm	Ordförande	2021
Lisa Lassbo	Ledamot	2021
Axel Hemmälén	Ledamot	2020
Wilma Olander	Ledamot	2020
Sara Marksted	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit åtta protokollfört sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till extern revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

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

Föreningsstämman reserverade 16 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Upptäcksresanden 1 i Stockholm, Stockholms kommun med adress Hasselquistvägen 20-22. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan samt ett källarplan i sutterräng. I källaren finns tvättstuga, lägenhetsförråd, el-central och undercentral för fjärrvärme. Nybyggnadsår är 1939 och värdeår 1960. Byggnaden är omfattande renoverad 2000-2004 och rymmer 14 bostadsrättslägenheter om tillsammans ca 671 m² samt en lokal om ca 30 m². 14 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Total boyta 671 m², lokalyta 30 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Nordeuropa Försäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens samtliga fönster har målats om under året.

Den äldre tvättmaskinen byttes ut till en ny efter att den gått sönder.

Efter problem med lukt och flugor gjordes en utredning som visade att det fanns hål i den liggande avloppsstammen i källargolvet. Detta åtgärdades med att rören relinades i nr 20 fram till rensluckan utanför tvättstugan. I samband med detta byttes även de gamla sandfång som fanns på den sträckan.

Fuktproblem i en lägenhet i nr 22 som visade sig bero på ett läckande ventilationsrör. Röret har bytts, lägenheten fuktats av och återstälts. Det mesta täcks av föreningens och lägenhetsinnehavarens försäkringsbolag.

Ny energideklaration har upprättats.

Styrelsen beslutade under året att hålla årsavgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	643 911	586 130	622 776	622 272
Resultat efter finansiella poster	kr	-396 290	-44 116	-44 165	-45 877
Soliditet	%	95	95	91	91
Likviditet	%	205	362	754	706
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	795	795	795	795
Låneskuld per totala kvm	kr	1 012	1 038	2 204	2 227
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	211	223	222	216
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 640	1 603	1 576	1 560
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	15 134 000	1 296 262	243 151	-392 907	-44 116
Reservering till yttre fond			73 000	-73 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-35 930	35 930	
Balansering av föregående års resultat				-44 116	44 116
Årets resultat					-396 290
Belopp vid årets utgång	15 134 000	1 296 262	280 221	-474 093	-396 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-474 093
Årets resultat	-396 290
	-870 383

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	90 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-397 126
I ny räkning balanseras	-563 257
	-870 383

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-396 290
Dispositioner	307 126

Årets resultat efter dispositioner	-89 164
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	-26 905
---	---------



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	582 672	581 580
Övriga rörelseintäkter		61 239	4 550
Summa rörelseintäkter		643 911	586 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-358 857	-327 023
Periodiskt underhåll	4	-397 126	-35 930
Övriga externa kostnader	5	-78 855	-60 967
Arvoden och personalkostnader	6	-21 027	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 730	-181 730
Summa rörelsekostnader		-1 037 595	-625 363
Rörelseresultat		-393 684	-39 233
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 576	9 140
Räntekostnader		-13 182	-14 023
Summa finansiella poster		-2 606	-4 883
Resultat efter finansiella poster		-396 290	-44 116
Årets resultat		-396 290	-44 116
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-396 290	-44 116
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		397 126	35 930
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-90 000	-73 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-89 164	-81 186



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 355 681	16 537 411
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 355 681</u>	<u>16 537 411</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 400	1 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 400</u>	<u>1 400</u>
Summa anläggningstillgångar		16 357 081	16 538 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 398	15 352
Klientmedel i SHB		319 833	546 984
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>336 231</u>	<u>562 336</u>
Summa omsättningstillgångar		336 231	562 336
Summa tillgångar		16 693 312	17 101 147



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

16 430 262

16 430 262

Fond för yttre underhåll

280 221

243 151

Summa bundet eget kapital

16 710 483

16 673 413

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-474 093

-392 907

Årets resultat

-396 290

-44 116

Summa fritt eget kapital

-870 383

-437 023

Summa eget kapital

15 840 100

16 236 390

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

689 372

709 423

Summa långfristiga skulder

689 372

709 423

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20 046

18 515

Leverantörsskulder

17 768

24 501

Skatteskulder

1 948

1 397

Övriga skulder

11

9 213

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

114 865

110 921

Summa kortfristiga skulder

163 840

155 334

Summa eget kapital och skulder

16 693 312

17 101 147

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år (t.o.m. år 2109)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	533 484	533 484
Hyror lokaler	49 188	48 096
* Övriga intäkter	61 239	4 550
Brutto	643 911	586 130
Summa nettoomsättning	<u>643 911</u>	<u>586 130</u>

* 56 692 kr avser försäkringsersättning. 4550 kr avser andrahandsavgift.

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	20 480	23 509
Reparationer, löpande underhåll	60 425	27 808
Elavgifter	17 897	15 014
Uppvärmning	147 611	156 629
Vatten och avlopp	22 164	21 792
Renhållning	6 458	14 619
Försäkringar	12 833	12 153
Tomträttsavgäld	45 820	30 340
Kabel-TV / Internet	3 641	4 501
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 528	20 658
Summa driftskostnader	<u>358 857</u>	<u>327 023</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ny tvättmaskin	0	35 930
Tvättmaskin	39 156	0
Putsning	33 750	0
Målning	133 125	0
Byte av rör	191 095	0
Summa periodiskt underhåll	<u>397 126</u>	<u>35 930</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	179
Förbrukningsinventarier	1 895	0
Kontorsmaterial	0	429
Porto	270	270
Revision	12 825	11 900
Föreningsmöten	320	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 070	38 435
Övriga förvaltningskostnader	5 943	6 053
Konsultarvoden	18 032	3 201
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>78 855</u>	<u>60 967</u>



Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	16 000	15 000
Sociala kostnader	5 027	4 713
Summa arvoden, personalkostnader	<u>21 027</u>	<u>19 713</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	735	735
Övriga ränteintäkter	40	5
Utdelning MBF	9 800	8 400
Summa finansiella intäkter	<u>10 575</u>	<u>9 140</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 578 325	17 578 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 578 325	17 578 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 040 914	-859 184
Årets avskrivningar	-181 730	-181 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 222 644	-1 040 914
Utgående planenligt värde	<u>16 355 681</u>	<u>16 537 411</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>16 355 681</u>	<u>16 537 411</u>



	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 225 000	6 394 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	5 400 000
	15 025 000	11 794 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 800 000	11 600 000
Lokaler	225 000	194 000
	15 025 000	11 794 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>vid årets utgång</u>
SBAB	1,74	2020-01-13	709 418
Summa:			709 418
Avgår kortfristig del			-20 046
Summa skulder till kreditinstitut			689 372
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			609 188



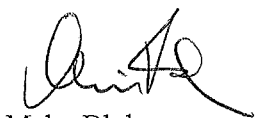
Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 585 000	5 585 000
Summa ställda säkerheter	5 585 000	5 585 000

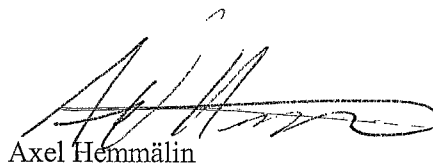
Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	4 500	0
Sociala avgifter	4 713	0
Summa övriga kortfristiga skulder	9 213	0

Stockholm 2020-02-27



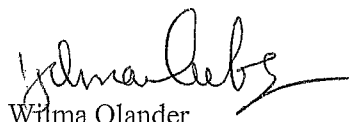
Malin Blohm
Ordförande



Axel Hemmälén



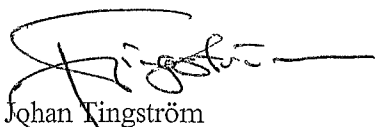
Lisa Lässbo



Wilma Olander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-07.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rådjurslunden, org.nr 769614-2780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rådjurslunden för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens formåga 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 handlingar 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 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 Rådjurslunden för år 2019 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 provar 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.

Västerås den 7 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written in a cursive style.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor