

# Årsredovisning 2022

BRF RÅDJURET 21 I STOCKHOLM

769602-3428



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÅDJURET 21 I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



# 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.

## 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Rådjuret 21 byggdes 1914 och har värdeår 1947. Byggnadens totalyta är 4 149 kvm varav 3 913 kvm utgör lägenhetsyta, 236 kvm utgör lokalyta. Föreningen har 62 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler upplåtna med hyresrätt

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Malin Grundström	Ordförande
Alexander Halling Cugler	Styrelseledamot
Amanda Landén	Styrelseledamot
Divya Subramanian	Styrelseledamot
Madeleine Gadd	Suppleant
Per Pettersson	Suppleant
Oliver Lindström	Suppleant

### VALBEREDNING

Hans Bjurling och Ingrid Stocksén.



## REVISORER

Anders Ericsson     Auktoriserad revisor     MOORE Allegretto  
Mats Emanuelson     Revisors suppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## NYLIGEN UTFÖRT HISTORISKT UNDERHÅLL

2018     Reparation av tre vindskupor  
2018     Tecknade nytt avtal för hämtning av grovsoppor  
2018     Ny golvbeläggning i D-valvet samt uppsättande av fontän på C-gården  
2019     Obligatorisk ventilationskontroll-OVK samt rensning av alla ventilationskanaler  
2019     Nytt orangeri på E-gården samt inköp av möbel  
2019     Tillfixade av rabatter på D-gården  
2020     Stamspolning av alla rör  
2020     Elarbeten på D/E gården  
2020     Enklare fasadrenovering av diverse skador som uppkommit  
2021     Byte av entrédörrar till C, D & E-trapphusen samt ommålning av A & B-entrédörrar  
2021     Upprustning av gemensamhetslokalen, ny pump till spat  
2021     Byte av flätkåpa på D-husets tak  
2021     Beskurit träd på gårdarna  
2021     Reparation av digitala entrétavlan  
2021     Byte av städfirma  
2021     Reparation av snösmältningsanordning D-huset  
2021     Ny dagvattenpump i C-källaren  
2021     Anlitat byggsakkunnig/besiktningssman via Consoli under större lägenhetsrenoveringar  
2021     Byte av tvättmaskin i stora tvättstugan

## UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2022     Renovering av den västra fasaden och vädringsbalkonger på D/E-huset  
2022     Underhåll kontorslokaler B & D-husen  
2022     Genomgång av föreningens elkonsumtion, installerat tätningslister vid vädringsbalkonger i samtliga trapphus  
2022     Åtgärdat fel vid översvämning cykelrum A-källaren  
2022     Trapphusrenovering C-huset  
2022     Byte av stam hos medlem i B-huset  
2022     Byte av duschblandare i SPA:t  
2022     Planering av rabatt samt inköp av bevattningsutrustning till A-gården

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Tived Fastighetsförvaltning
Städning	Svensk Recycling & Fastighetsservice

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling fasadrenovering D/E huset.

Tecknat nytt hyresavtal med ny hyresgäst avseende kontorslokalen + B-lokalen D-huset.

## Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 15/7 1997. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 8/3 2016 och de nuvarande stadgarna registrerades 15/11 2016 hos Bolagsverket.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 221 315 000 kr inklusive tillhörande mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 213 000 000 kr samt lokaler 8 315 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och det finns inga planer på att höja årsavgifterna under 2023.

Riksdagen har beslutat om ett elstöd till företag för att mildra effekterna av höga elpriser och beräknas utifrån förbrukningen 1 oktober 2021-30 september 2022.

Styrelsen beräknar att ca 40 000 kr kommer att betalas ut i elstöd under 2023.

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 519 kr per bostadslägenhet under 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

## Förändringar i avtal

Föreningen har bytt städfirma till Svensk Recycling & Fastighetsservice AB.

## Övriga uppgifter

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 130 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 665	2 687	2 681	2 535
Resultat efter fin. poster	-451	-368	-742	-243
Soliditet, %	98	99	99	99
Yttre fond	2 574	2 142	1 945	1 599
Taxeringsvärde	221 315	152 888	152 888	152 888
Bostadsyta, kvm	3 913	3 897	3 897	3 897
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	446	446	446	446
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 752	-	-	39 752
Upplåtelseavgifter	68 513	-	-	68 513
Fond, yttre underhåll	2 142	-	433	2 574
Balanserat resultat	-3 201	-368	-433	-4 001
Årets resultat	-368	368	-451	-451
<b>Eget kapital</b>	<b>106 838</b>	<b>0</b>	<b>-451</b>	<b>106 387</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 001
Årets resultat	-451
<b>Totalt</b>	<b>-4 452</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	664
Att från yttre fond i anspråk ta	-186
Balanseras i ny räkning	-4 930
	<b>-4 452</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 665	2 687
Rörelseintäkter		104	66
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 768</b>	<b>2 753</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 143	-2 045
Övriga externa kostnader	7	-202	-216
Personalkostnader	8	-168	-167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-707	-691
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 220</b>	<b>-3 119</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-451</b>	<b>-366</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2	-2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-451</b>	<b>-368</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-451</b>	<b>-368</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	105 910	104 720
Maskiner och inventarier	11	65	93
Pågående projekt		75	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 050</b>	<b>104 813</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 050</b>	<b>104 813</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		256	122
Övriga fordringar	12	228	158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	161	152
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>645</b>	<b>433</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 363	2 945
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 363</b>	<b>2 945</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 008</b>	<b>3 378</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 058</b>	<b>108 190</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 265	108 265
Fond för yttre underhåll		2 574	2 142
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>110 839</b>	<b>110 407</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 001	-3 201
Årets resultat		-451	-368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 452</b>	<b>-3 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>106 387</b>	<b>106 838</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		284	80
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>284</b>	<b>80</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		222	276
Skatteskulder		337	317
Övriga kortfristiga skulder		72	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	756	629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 387</b>	<b>1 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 058</b>	<b>108 190</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rådjuret 21 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	812	820
Intäktsreduktion	-12	0
Årsavgifter, bostäder	1 746	1 743
Övriga intäkter	182	190
<b>Summa</b>	<b>2 728</b>	<b>2 753</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	65	38
Fastighetsskötsel	68	67
Snöskottning	12	5
Städning	198	143
Trädgårdsarbete	118	120
Övrigt	3	22
<b>Summa</b>	<b>464</b>	<b>395</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	30	0
Dörrar och lås/porttele	0	33
Fasader	0	17
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	31
Reparationer	156	140
Trapphus/port/entr	0	16
Ventilation	0	10
<b>Summa</b>	<b>186</b>	<b>247</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	280	185
Sophämtning	84	69
Uppvärmning	588	612
Vatten	118	109
<b>Summa</b>	<b>1 070</b>	<b>975</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	117	118
Fastighetsförsäkringar	78	77
Fastighetsskatt	177	159
Kabel-TV	39	37
Övrigt	11	10
<b>Summa</b>	<b>422</b>	<b>402</b>



NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	35	13
Juridiska kostnader	0	8
Kameral förvaltning	84	82
Revisionsarvoden	30	30
Övriga förvaltningskostnader	53	83
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>216</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	41	37
Styrelsearvoden	127	130
<b>Summa</b>	<b>168</b>	<b>167</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Övriga räntekostnader	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	113 244	113 244
Årets inköp	1 869	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>115 112</b>	<b>113 244</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 524	-7 860
Årets avskrivning	-679	-663
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 202</b>	<b>-8 524</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>105 910</b>	<b>104 720</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 569	32 569
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 065	43 891
Taxeringsvärde mark	162 250	108 997
<b>Summa</b>	<b>221 315</b>	<b>152 888</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	326	281
Inköp	0	45
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>326</b>	<b>326</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-233	-205
Avskrivningar	-28	-28
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-261</b>	<b>-233</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>65</b>	<b>93</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	160	158
Övriga kortfristiga fordringar	27	0
<b>Summa</b>	<b>187</b>	<b>158</b>
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	9	9
Försäkringspremier	88	84
Förvaltning	26	24
Kabel-TV	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	25
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>152</b>
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	29	29
El	59	35
Förutbetalda avgifter/hyror	366	285
Löner	134	130
Sociala avgifter	42	40
Uppvärmning	92	91
Vatten	22	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	0
<b>Summa</b>	<b>756</b>	<b>629</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Riksdagen har beslutat om ett elstöd till företag för att mildra effekterna av höga elpriser och beräknas utifrån förbrukningen 1 oktober 2021-30 september 2022.

Styrelsen beräknar att ca 40 000 kr kommer att betalas ut i elstöd under 2023.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Malin Johanna Kristina Grundström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Alexander Halling Cugler  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Amanda Landén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Divya Subramanian  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
MOORE Allegretto  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.06.2023 14:42

SENT BY OWNER:

Maj-Britt Herrmann · 15.06.2023 11:10

DOCUMENT ID:

SyexKBL\_Pn

ENVELOPE ID:

rkxFr8\_v3-SyexKBL\_Pn

DOCUMENT NAME:

Brf Rådjuret 21.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. AMANDA LANDÉN</b> Amanda.landen@gmail.com	Signed Authenticated	15.06.2023 11:13 15.06.2023 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/11) IP: 89.253.80.85
<b>2. Malin Johanna Kristina Grundström</b> malin.grundstroem@gmail.com	Signed Authenticated	15.06.2023 11:20 15.06.2023 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/12) IP: 89.253.80.92
<b>3. DIVYA SUBRAMANIAN</b> divsub@gmail.com	Signed Authenticated	15.06.2023 11:34 15.06.2023 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/11/09) IP: 212.247.78.50
<b>4. ALEXANDER HALLING CUGLER</b> alex@twiik.me	Signed Authenticated	15.06.2023 14:21 15.06.2023 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/25) IP: 83.233.17.110
<b>5. Bo Anders Christer Ericsson</b> anders.ericsson@mooresweden.se	Signed Authenticated	15.06.2023 14:42 15.06.2023 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/07) IP: 213.80.18.201

\* 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