

# Årsredovisning

för

## Brf Rådjuret 21

769602-3428

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Rådjuret 21, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

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

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Rådjuret 21 byggdes 1914 och har värdeår 1947. Byggnadens totalyta är 4051 kvm varav 3840 kvm utgör lägenhetsyta, 211 kvm utgör lokalyta och 20 kvm lageryta. Tomtytan är 2055kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Under 2015/2016 har bottenvåningen samt våningarna 1 och 2 i D/E-huset byggts om efter det att Pysslingen AB sagt upp daghemmets lokaler. Ombyggnationen har inneburit att åtta nya lägenheter tillkommit vilka upplåtits med bostadsrätt under 2016. Vidare har ett kontor om 78 kvm tillkommit vilket hyrts ut till näringsidkare.


Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Tived Fastighetsförvaltning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny ekonomisk plan har upprättats och registrerats
- Nya stadgar har registrerats
- Ombyggnation av daghemmets lokaler till 8 lägenheter och ett kontor har avslutats
- Upplåtelseavtal har tecknats för 8 nya bostadsrätter
- Hyresavtal har träffats med ny hyresgäst avseende den nya kontorslokalen
- Upprustning av soprum har genomförts
- Den innersta gården har nyanlagts, dock återstår visst arbete
- Delar av mellangården har nyanlagts 

## Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 62st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter 62 st bostäder, 3 st lokaler samt 3 st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Handelsverksamhet	37 m2	Tillsvidare
Hårstudio	96 m2	2020-03-31
Kontor	78 m2	2019-03-31
Lager	10 m2	Tillsvidare
Lager	13 m2	Tillsvidare
Förråd	5 m2	Tillsvidare
Förråd	2 m2	Tillsvidare

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Malin Grundström	Ordförande
Mats Emanuelsson	Kassör
Hans Bjurling	Ledamot
Alexander Cugler	Ledamot
Per Blomberg	Ledamot
Patric Lindgren	Suppleant
Eva Lindgren	Suppleant

Revisor har varit Anders Ericsson, Allegretto Revision AB, revisorssuppleant har varit Bo Svensson.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18/5 2016. Extra föreningsstämma hölls den 19/1 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.


Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden kommer att utbetalas till styrelsen med 104 000 kronor.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 115 393 000 kr varav 77 631 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 110 000 000 kr samt lokaler 5 393 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Resultatet 2016 har belastats med uteblivna intäkter och kostnader av engångskaraktär. Avgifter och hyror saknas för det första kvartalet för de ytor som byggts om till bostäder och kontor. Vidare har resultatet belastats med kostnader för lösen av lån samt renovering av soprum. Ökade kostnader för el och uppvärmning har sannolikt samband med ombyggnationen. 

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

Flerårsöversikt (Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 290 967	3 588 065	5 225 965	4 631 772
Resultat efter fin. poster	-1 259 251	221 495	429 491	1 183 865
Soliditet (%)	99	73	72	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	439	459	459	459
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	9 914	7 595	7 595
Elkostnad/kvm totalyta	49	34	33	37
Värmekostnad/kvm totalyta	137	126	131	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	20	19
Avsättn. underhållsplan/kvm tot.	82	75	75	75

*Nettoomsättning* - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster* - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet (%)* - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.


## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 018 911	7 875 697	3 026 217	704 178	221 495	65 846 498
Ökning av insatskapital	5 732 760	59 335 490				65 068 250
Reservering yttre fond			346 179	-346 179		0
lanspråktagande yttre fond			-136 441	136 441		0
Disposition av föregående års resultat:				221 495	-221 495	0
Årets resultat					-1 259 251	-1 259 251
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 751 671</b>	<b>67 211 187</b>	<b>3 235 955</b>	<b>715 935</b>	<b>-1 259 251</b>	<b>129 655 497</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	925 673
reservering yttre fond enligt stadgar	-346 179
lanspråktagande yttre fond	136 441
årets förlust	-1 259 251
	<b>-543 316</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-543 316
	<b>-543 316</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 290 967	3 588 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 290 967</b>	<b>3 588 065</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 369 229	-2 166 203
Övriga externa kostnader	3	-168 866	-181 902
Arvoden och personalkostnader	4	-138 537	-134 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 663	-477 493
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 330 295</b>	<b>-2 959 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 039 328</b>	<b>628 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 923	-406 972
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 923</b>	<b>-406 972</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 259 251</b>	<b>221 495</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 259 251</b>	<b>221 495</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 259 251</b>	<b>221 495</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	5	107 962 561	87 375 977
Pågående nyanläggningar	6	1 038 498	8 447 235
Installationer	7	14 915	29 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 015 974</b>	<b>95 853 042</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 015 974</b>	<b>95 853 042</b>
------------------------------------	--	--------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		529 971	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 148	58 834
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>580 119</b>	<b>58 834</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank		21 344 333	3 114 694
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 344 333</b>	<b>3 114 694</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 924 452</b>	<b>3 173 528</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 940 426</b>	<b>99 026 570</b> <i>AC</i>
-------------------------	--	--------------------	-----------------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		59 751 671	54 018 911
Upplåtelseavgifter		67 211 187	7 875 697
Fond för yttre underhåll		3 235 955	3 026 217
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 198 813</b>	<b>64 920 825</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		715 935	704 178
Årets resultat		-1 259 251	221 495
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-543 316</b>	<b>925 673</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>129 655 497</b>	<b>65 846 498</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	32 060 325
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>32 060 325</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		254 642	215 358
Skatteskulder		417 247	572 372
Övriga skulder		15 733	1 908
Förutbetalda avgifter och hyror		321 118	55 887
Upplupna kostnader	11	276 189	274 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 284 929</b>	<b>1 119 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 940 426</b>	<b>99 026 570</b> <i>AC</i>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år
Värmeanläggning	120 år
Bredbandsinstallation	10 år

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Återbetalning av insatser till bostadsrättshavare har skett (undantaget de 8 nya bostadsrätterna)
- Färdigställande av den innersta gården samt hissrenovering i uppgång D
- Ny ytterport till uppgång D

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 671 590	1 485 888
Hysesintäkter lokaler	230 564	1 847 642
Hysesintäkter lokaler, moms	254 804	0
Hysesintäkter förråd	5 313	7 686
Hysesintäkter förråd, moms	7 200	0
Deb. fastighetsskatt	8 319	123 453
Deb. fastighetsskatt, moms	2 707	0
Hysesintäkt bredband	82 972	101 132
Hysesintäkt bredband, moms	1 845	0
Påminnelseavgift	1 850	1 250
Pantförskrivningsavgift	8 423	7 556
Överlåtelseavgift	3 324	4 443
Öres- och kronutjämning	50	15
Återbetaln. all Framtid	10 000	9 000
Övriga rörelseintäkter	2 007	0
	<b>2 290 968</b>	<b>3 598 065</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	67 230	67 500
Fastighetsskötsel extradeb	5 347	0
Trädgårdsskötsel	9 438	24 647
Snöröjning/sandning	14 729	7 250
Städning grundavtal	105 397	123 135
Städning extradebiteringar	4 526	6 070
Sotning	0	1 145
Övr. besiktn./kontroller	0	7 350
Serviceavtal	17 056	16 646
Hiss serviceavtal	19 228	14 000
Gemensamhetsanläggning	1 532	4 596
Tvättstuga	12 452	9 977
Trapphus	6 551	9 550
Soprum	136 441	0
Dörrar och lås	7 770	2 688
Övriga gemensamma utrymmen	34 916	0
VA	17 862	13 838
Värme	1 750	6 271
Ventilation	33 623	0
El	5 831	175 031
Kabel-tv/bredband/porttele	1 431	0
Hissar	18 903	31 908
Portar	1 036	0
Tak	0	12 021
Fasader	0	244 976
Fönster	2 006	0
Markytor	3 758	0
Gård	26 592	52 225
Vattenskada	27 043	0
Elavgifter	205 203	141 872
Uppvärmning	574 015	518 610
Vatten	86 396	78 695
Sophämtning	78 288	81 384
Grovsopor	69 457	24 043
Fastighetsförsäkring	88 729	75 053
Ersättn till hyresgäst/medlem	399 844	0
Kabel-tv	32 419	29 384
Bredband	119 883	99 216
Fastighetsskatt	53 930	220 000
Kommunal fastighetsavgift	78 616	67 122
	<b>2 369 228</b>	<b>2 166 203</b> <i>AR</i>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	7 505	2 028
Förbrukningsmaterial	12 092	22 930
Bredband styrelsen	2 544	1 498
Hemsida	9 974	9 696
Administration, kontorsmaterie	6 921	2 139
Styrelseömkostnader	21 287	22 774
Revisionsarvode extern revisor	19 602	33 750
Möteskostnader	0	400
Arvode ekonomisk förvaltn.	74 176	64 256
Extradeb. ekonomiskförvaltn	800	0
Konsultarvoden	0	12 500
Bankkostnader	10 346	5 922
Juridisk konsultation	0	3 000
Trivselkostnader	3 621	1 009
	<b>168 868</b>	<b>181 902</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	103 800	104 000
Sociala avgifter	34 737	30 000
	<b>138 537</b>	<b>134 000</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 449 436	59 449 436
Inköp	21 225 332	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 674 768</b>	<b>59 449 436</b>
Ingående avskrivningar	-4 549 519	-4 086 941
Årets avskrivningar	-638 748	-462 578
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 188 267</b>	<b>-4 549 519</b>
Ingående nedskrivningar	-92 715	-92 715
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-92 715</b>	<b>-92 715</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 393 786</b>	<b>54 807 202</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 762 000	42 200 000
Taxeringsvärden mark	77 631 000	60 800 000
	<b>115 393 000</b>	<b>103 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	75 393 786	54 807 202
Bokfört värde mark	32 568 775	32 568 775
	<b>107 962 561</b>	<b>87 375 977</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar**

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående arbeten	1 038 498	8 447 235
	<b>1 038 498</b>	<b>8 447 235</b>

**Not 7 Installationer**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 150	149 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 150</b>	<b>149 150</b>
Ingående avskrivningar	-119 320	-104 405
Årets avskrivningar	-14 915	-14 915
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-134 235</b>	<b>-119 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 915</b>	<b>29 830</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	7 446	6 823
Förutbetalt serviceavtal	9 342	8 931
Förutbetald snöröjning	3 728	11 250
Förutbetald kabel-tv	8 935	7 498
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 697	16 064
Förutbetalt bredband	0	8 268
	<b>50 148</b>	<b>58 834</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	-	-	0	9 000 000
SEB	-	-	0	5 560 325
SEB	-	-	0	10 000 000
Stadshypotek	-	-	0	3 000 000
Stadshypotek	-	-	0	4 500 000
			<b>0</b>	<b>32 060 325</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	400 000	44 082 000
	<b>400 000</b>	<b>44 082 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	104 000	104 000
Upplupen kostnad revisorsarvode	25 000	30 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	32 500	30 000
Upplupen kostnad värme	81 044	80 000
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 591	0
Upplupen kostnad städning	7 589	12 000
Upplupen kostnad el	20 466	13 000
Upplupen kostnad ränta	0	5 222
	<b>276 190</b>	<b>274 222</b>

Stockholm den 30/5 2017



Malin Grundström  
Ordförande

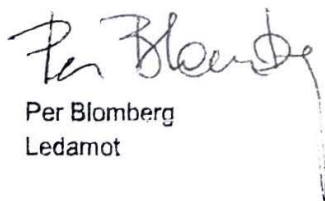


Mats Emanuelsson  
Kassör



Hans Bjurling  
Ledamot

Alexander Cugler  
Ledamot



Per Blomberg  
Ledamot



## Revisorspåteckning

Mitt revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2017



Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor  
Allegretto Revision AB