



Årsredovisning för Brf Rådjuret 17

716443-9114

Räkenskapsåret
2024-01-01 -- 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rådjuret 17, 716443-9114 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåteles kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1985-05-28

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten inklusive tomten på Grev Turegatan 64, Östermalm, Stockholm med fastighetsbeteckningen Rådjuret 17.

Fastigheten uppfördes år 1938 och består av 7 våningsplan samt källar- och vindsplan.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 253 kvm.

Uppvärmning genom fjärrvärme från Stockholm Exergi.

Totala taxeringsvärdet uppgår till 69 000 000 kronor varav 18 000 000 kronor belöper på byggnadsvärdet.

Bostäder

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt enligt följande fördelning:

3 rok	6 st
2 rok	7 st
1 rok	13 st

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar, där ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelsen sammansättning

Vid årsstämman den 7 maj 2024 valdes följande styrelse:

Ledamöter:

David Bergquist - ordförande -avgick 2025-04-04 p.g.a. flytt

Robert Ask - ordförande från och med 2025-04-04

Jacob Schütz

Petra Trygg

Staffan Nyström

Suppleant:

Carl-Magnus Möller

Valberedning:

Till valberedning utsågs Eva Holmström och Catharina Åkerhielm.

Revisorer:

Vid stämman valdes Jan Carlson.

Styrelsemöten:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4(5) protokollförda sammanträden.

Årets ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 (32). 2 (2) lägenheter har överlåtits under verksamhetsåret. Vid utgången av året fanns 33 (34) medlemmar.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

För ytterligare information se www.brfradjuret17.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen sålde år 2023 råvinden för konvertering till en bostadsrätt. Processen bakom detta har redovisats i årsredovisningen för det året. I försäljningsavtalet är det villkorat att Hyresnämnden godkänner flytt av vindsförråden till källaren. Godkännande erhöles i september 2024. Ett ytterligare villkor finns där köparen måste beviljas bygglov, och ett sådant finns ännu inte på plats. När detta är klart kan byggnationen påbörjas med kort framförhållning och pågå i ca 8 månader medelst en bygghiss på framsidan.

Sverige har präglats av kraftig inflation och stigande räntor under några år, vilket satt spår i resultaträkningen. Störst prisökningar har kommit från de kommunala monopolerna inom fjärrvärme, vatten och sophantering. T.ex. har kostnaderna för värmen ökat med 33 % från år 2022. Styrelsen har liksom många föreningar varit nödgad att höja årsavgiften, vilket vi gjorde den 1 juli med 10 %. Dessutom upptogs ett banklån på 300 000 kr för att täcka underskott och skapa en buffert.

Kommentar till resultatet:

Liksom de flesta bostadsrättsföreningar redovisas ett negativt resultat på grund av avskrivningar på fastigheten trots att dess värde är stigande. Avskrivningarna påverkar inte kassaflödet och resultatet visar på ett underskott på 524 917 kr. Drar man av för avskrivningar landar det kassapåverkande underskottet på 252 581 kr. Detta har påverkats av engångskostnader som t.ex. juridiska tjänster i samband med Hyresnämnden samt reparationer. Dessutom har tillkommit ökade driftskostnader enligt ovan. Budgeten för år 2025 visar på balans i resultatet.

Väsentliga underhåll under tidigare år

2022	Renovering av samtliga yttre fönsterbågar och balkongdörrar.
2021	Utbyte av defekta radiatorventiler samt injustering av värmesystemet. Installation av fibernät i fastigheten. Anläggande av nytt och heltäckande tätskikt på kungsbalkongerna mot gatan.
2020	Installation av säkerhetsdörrar till de flesta lägenheterna. Detta betalades av medlemmarna privat.
2019	Stambyte från källaren och uppåt avslutad. Skett etappvis sedan år 2005. OVK genomför och godkänd. Radonmätning av lägenheter.
2018	Ommålning av trapphuset i enlighet med originalutseende från år 1938. Byte av samtliga värmekablar i hängrännor och stuprör.
2017	Byte av kallvattenrör och stamventiler i källaren.
2016	Obligatorisk brandskyddskontroll av lägenheternas eldstäder.
2012	Installation av ny entréport från gården samt markarbeten.
2010	Tätning alternativt plombering av lägenheternas eldstäder.
2009	Installation av ny entréport från gatan. Installation av vattenreningssystem.
2008	Renovering av ytterfönster.
2006	Byte av elstigare i hela fastigheten.
2001	Ny fjärrvärmecentral. Vitala delar har bytts ut under senare år. Renovering av tak och tvättstuga.
1980-tal	Renovering av fasad och balkonger.

Framtida väsentligt underhåll

Renovering av plank och mur på gården.
Uppfräschning av fasader och balkongskärmar.
Stambyte genom bottenplattan.
Uppgradering av fjärrvärmecentral.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, kr	1 029 677	983 931	942 505	942 918	916 764
Resultat efter finansiella poster, kr	-532 340	-282 390	-341 565	-138 479	-179 049
Soliditet, %	-40,27 %	-30,82 %	-25,74 %	-20,22 %	-19,00 %
Räntekänslighet	9,11 %	9,21 %	9,21 %	9,21 %	9,21 %
Bostadsrättsyta, kvm	1 253	1 253	1 253	1 253	1 253
Total yta (bostäder och lokal), kvm	1 253	1 253	1 253	1 253	1 253
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	784	749	749	749	732
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	95 %	95 %	100 %	100 %	100 %
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 144	6 904	6 904	6 904	6 904
Genomsnittlig skuldränta, %	4,33 %	3,87 %	0,81 %	0,68 %	1,10 %
Fastighetens belåningsgrad, %	13 %	13 %	13 %	18 %	18 %
Taxeringsvärde, tkr	69 000	69 000	69 000	47 400	47 400
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	3 491	3 491	3 491	3 491	3 491
Sparande till underhåll och investeringar, kr	-6	15	22	74	58
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	165	165	165	86	86
Avskrivning / kvm total yta	217	217	217	217	270
Energikostnad /kvm total yta	250	250	216	207	154

Nettoomsättning	Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra extraordinära intäkter och kostnader.
Soliditet %	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Räntekänslighet	Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.
Bostadsrättsyta	Antalet yta upplåten med bostadsrätt
Total yta (bost. o. lokal)	Total yta utifrån s.k. BOA och LOA i föreningens taxeringsbesked.
Årsavg./kvm bostadsrättsyta	Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.
Årsavgift % av total rörelseintäkt	Hur stor andel av föreningens intäkter som utgörs av årsavgifter.
Lån / kvm bostadsrättsyta	Lån i förhållande till upplåten bostadsrättsyta.
Genomsnittlig skuldränta %	Föreningens räntekostnad dividerat med totalt fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad	Föreningens totala lån/fastighetens taxeringsvärde
Sparande / kvm	Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Avsättning underhållsfond/kvm total yta	Avsättning till underhållsfonden fastställs antingen stadgeenligt eller utifrån fastställd underhållsfond. Anges per kvm total yta.

Kommentarer till ovan nyckeltal:

Se kommentar till resultat sid 4.

Vid genomförandet av vindsprojektet beräknas cirka 90 % av föreningens lån amorteras.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital-tillskott	Upplåtelse-avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	2 352 568	243 986	1 010 412	86 063	-5 508 125	-282 389	-2 097 485
Resultatdisposition				207 000	-489 389	282 389	0
Årets resultat						-532 340	-532 340
Vid årets slut	2 352 568	243 986	1 010 412	293 063	-5 997 514	-532 340	-2 629 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-5 997 514
årets resultat	<u>-532 340</u>
totalt	-6 529 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	207 000
balanseras i ny räkning	<u>-6 736 855</u>
summa	-6 529 855

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 -- 2024-12-31	2023-01-01 -- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 017 745	972 602
Övriga rörelseintäkter	3	11 932	11 329
Summa rörelseintäkter		1 029 677	983 931
Fastighetsskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	4	- 86 941	- 90 146
Reparationer	5	- 73 016	- 1 738
Taxebundna kostnader	6	- 421 415	- 378 982
Försäkring	7	- 36 599	- 33 421
Fastighetsskatt		- 42 380	- 42 014
Förvaltningskostnader	8	- 175 304	- 69 982
Styrelsearvode	9	- 68 397	- 44 092
Fastighetskostnader		- 904 053	- 660 375
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		125 624	323 556
Avskrivningar			
Avskrivningar		- 272 336	- 272 345
Rörelseresultat		- 146 712	51 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		1 895	756
Räntekostnader och liknande kostnader	10	- 387 523	- 334 357
Summa finansiella kostnader		- 385 628	- 333 601
Resultat efter finansiella poster		- 532 340	282 390
Årets resultat		- 532 340	282 390

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	6 176 322	6 448 658
Maskiner och inventarier	12	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 176 322	6 448 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	100	100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		100	100
Summa anläggningstillgångar		6 176 422	6 448 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	16 438	12 958
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	15	52 943	51 320
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		69 381	64 278
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		285 479	293 140
<i>Summa kassa och bank</i>		285 479	293 140
Summa omsättningstillgångar		354 860	357 418
SUMMA TILLGÅNGAR		6 531 283	6 806 176

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 606 966	3 606 966
Fond för yttre underhåll		293 063	86 063
<i>Summa bundet kapital</i>		<i>3 900 029</i>	<i>3 693 029</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	5 997 514	- 5 508 124
Årets resultat	-	532 340	- 282 390
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	<i>6 529 854</i>	- <i>5 790 514</i>
Summa eget kapital		- 2 629 825	- 2 097 485
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	-	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	8 950 832	8 650 832
Leverantörsskulder		82 423	104 800
Skatteskulder		2 560	3 549
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	18	125 292	144 480
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>9 161 107</i>	<i>8 903 661</i>
Summa skulder		9 161 107	8 903 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 531 283	6 806 176

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 -- 2024-12-31	2023-01-01 -- 2023-12-31
Likvida medel vid årets början	293 140	274 162
Resultat efter finansiella poster	- 532 340	- 282 390
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	272 336	272 345
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 260 004	- 10 045
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	- 5 103	- 7 451
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	257 446	36 474
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	- 7 661	18 978
Investeringar		
Årets investeringar	-	-
Kassaflöde från investeringar	-	-
Finansieringsverksamhet		
Ökning (-) minskning (+) av långfristiga fordringar	-	-
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-	-
Årets kassaflöde	- 7 661	18 978
Likvida medel vid årets slut	285 479	293 140

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rådjuret 174 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,0%
Fastighetsförbättringar	0 - 5%

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en, av Skatteverket fastställd avgift som ändras årligen. 2024 är avgiften 1 630 kr per lägenhet och år.

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	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter, bostäder	982 278	939 122
	Bredband	35 466	33 480
	Summa	1 017 745	972 602

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Överlåtelseavgifter	1 433	1 313
	Pantsättningsavgifter	7 817	483
	Elstöd	-	4 840
	Övriga rörelseintäkter	2 682	4 693
	Summa	11 932	11 329

Not 4	Fastighetsskötsel m.m.	2024	2023
	Material	551	6 666
	Besiktning och service	5 032	4 747
	Fastighetsskötsel	51 221	37 071
	Städning	29 589	33 951
	Trädgårdsarbete	548	7 711
	Summa	86 941	90 146

Not 5	Reparationer	2024	2023
	El, värme, vatten och ventilation	20 083	-
	Tvättstuga	872	-
	Hissar	-	1 738
	Installationer	33 356	-
	Reparationer övrigt	18 705	-
	Summa	73 016	1 738

Not 6	Taxebundna kostnader	2024	2023
	Fastighetsel	26 985	25 557
	Fjärrvärme	267 563	249 035
	Vatten	53 133	38 807
	Sophämtning	29 512	23 135
	Kabel-TV	10 423	8 224
	Bredband	33 799	34 224
	Summa	421 415	378 982

Not 7	Försäkring	2024	2023
	Fastighetsförsäkring	36 599	33 421
	Summa	36 599	33 421

Not 8	Förvaltningskostnader	2024	2023
	Administrationskostnader	3 196	3 876
	Förbrukningsmaterial	229	-
	Förvaltningskostnader, avtal	48 556	45 584
	Förvaltningskostnader, extra	-	344
	Stämma, städdagar och liknande	-	1 000
	Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	109 835	9 018
	Revisionskostnader	7 500	7 500
	Övriga förvaltningskostnader	5 988	2 660
	Summa	175 304	69 982

Not 9	Styrelsearvode	2024	2023
	Styrelsearvoden	52 500	36 600
	Sociala avgifter	15 897	7 492
	Summa	68 397	44 092

Not 10	Räntekostnader och liknande kostnader	2024	2023
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	375 233	334 143
	Övriga räntekostnader	240	-
	Övriga skuldrelaterade kostnader	12 050	214
	Summa	387 523	334 357

Not 11	Byggnader och fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 241 372	13 241 372
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 241 372	13 241 372

	Ingående ackumulerad avskrivning	-	6 792 714	-	6 520 369
	Årets avskrivning	-	272 336	-	272 345
	Utgående ackumulerad avskrivning	-	7 065 050	-	6 792 714

	Utgående restvärde enligt plan	6 176 322	6 448 658
--	---------------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden

	Byggnad	18 000 000	18 000 000
	Mark	51 000 000	51 000 000
		69 000 000	69 000 000

Not 12	Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	161 781	161 781
	Årets inköp	-	-
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 781	161 781

	Ingående ackumulerad avskrivning	-	161 781	-	161 781
	Årets avskrivning	-	-	-	-
	Utgående ackumulerad avskrivning	-	161 781	-	161 781

	Utgående restvärde enligt plan	-	-
--	---------------------------------------	----------	----------

Not 13	Långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Aktier och andelar	100	100
Summa		100	100

Not 14	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	16 438	12 958
Summa		16 438	12 958

Not 15	Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Kabel-TV	14 526	10 745
	Försäkring	26 087	23 556
	Förvaltning	12 330	12 139
	Övriga förutbetalda kostnader	-	4 880
Summa		52 943	51 320

Not 16	Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Löptid		
SEB	2,98 %	2025-06-28	286 500	286 500
SEB	3,04 %	2025-12-28	1 000 000	1 000 000
SEB	3,02 %	2025-04-28	1 400 000	1 400 000
SEB	3,05 %	2025-07-28	200 000	200 000
SEB	3,07 %	2025-08-28	500 000	500 000
SEB	3,04 %	2025-12-28	5 264 332	5 264 332
SEB	3,05 %	2025-10-28	300 000	-
Summa			8 950 832	8 650 832

Varav kortfristig del 8 950 832 8 650 832
Räntebindningstid är 3 månader för varje lån.

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall. Räntejustering sker vid varje kvartalsskifte.

Not 17	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Totalt uttagna pantbrev	9 450 832	9 150 832
Summa		9 450 832	9 150 832

Not 18	Upplup. kostn. o förutbet. intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter		63 904	77 486
Upplupen ränta		6 668	8 512
El		2 411	2 748
Värme		35 139	39 836
Vatten		7 778	6 065
Sopor		5 945	4 295
Städning		-	2 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 447	2 738
Summa		125 292	144 480

Underskrifter

Stockholm den

Robert Ask
ordförande

Staffan Nyström

Jacob Schütz

Petra Trygg

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Carlsson
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.