

Revisionsberättelse

Undertecknad, av föreningsstämman utsedd revisorssuppleant, har granskat föreningens verksamhet för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen och räkenskaperna. Mitt ansvar är att uttala mig om förvaltningen och årsredovisningen grundat på min revision.

Jag har granskat styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter genom att ta del av verksamhetsberättelsen, räkenskaperna med verifikationer, kontoutdrag för bankkonto samt i övrigt styrelsens ekonomiska förvaltning. Vidare har jag tagit del av protokoll från styrelsemöten.

Revisionen har visat att styrelsen skött sin uppgift på ett mycket tillfredsställande sätt och att den ekonomiska redovisningen är i mycket god ordning.

Jag anser att revisionen ger en rimlig grund för uttalanden nedan och att bokslutet ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Utifrån detta tillstyrker jag:

- att den ekonomiska rapporten fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsens ledamöter beviljas full och tacksam ansvarsfrihet för den gångna verksamhetsperioden

Stockholm, 2023-06-12

Anna Kistner

Av föreningsstämman utsedd revisorssuppleant

Årsredovisning

Brf Rådjuret 15

716420-1373

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDJURET 15 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987 och föreningens nu gällande stadgar antogs vid extra föreningsstämma 2018-05-09.

Föreningen består av 13 bostadsrätter varav 12 bostadslägenheter och en lokal.

Föreningen upplåter dessutom tre lokaler med hyresrätt varav två intilliggande lokaler hyrs av samma hyresgäst.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Under tiden från 1 januari till ordinarie föreningsstämman 2022

Lars Eric Gustafsson	Ordförande
Peter Bergenham	Ledamot
Peter Gustafsson	Ledamot
Lisa Rogalin	Ledamot

Nathalie Flodin	Suppleant
Åsa Norrby	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2022 samt vid konstituerande styrelsesammanträde 30 augusti 2022 valdes följande styrelse:

Åsa Norrby	Ordförande
Peter Gustafsson	Ledamot
Thomas Rogalin	Ledamot
Filippa Berg	Ledamot
Eva Gustafsson	Suppleant
Thomas Beckett	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Till valberedning valdes vid föreningsstämman Anne Hamilton (sammankallande) och

Lars Eric Gustafsson.

Revisorer

Revisor i föreningen är medlemmen Bengt Svensson och revisorssuppleant är medlemmen Anna Kistner.

Verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022. Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i aktuella ärenden och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Vialdo Revision AB, Ann Brostedt Carlson.

Fastigheten har under året 2022 varit taxerad till 86 135 000 kr (förra året 57 335 000 kr). Markvärdet utgjorde 60 232 000 kr och byggnadsvärdet 25 903 000 kr. Av det totala taxeringsvärdet faller 77 200 000 kr på bostäder och 8 935 000 kr på lokaler.

Byggandens bokförda värde efter avskrivning uppgår den 31 december 2022 till 3 804 215 kr och marken till 4 837 679 kr.

Avskrivning av byggnaden har skett med 0,5%. Fastighetsförbättringar (fasaderna och trapphusrenoveringen) och sanering av stammar har avskrivits med 2,5%. Fönsterrenoveringar, avgasningsanläggning och balkonger har avskrivits med 5%. Inventarier har avskrivits med 20%.

Enligt föreningens stadgar har avstättning till Fond för yttre underhåll bokförts med 0,3% av 2021 års taxeringsvärde, vilket innebär 172 005 kr. Avsättningen har debiterats kontot för balanserade vinstmedel under eget kapital i balansräkningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB genom Bostadsrätterna.

Föreningens sammanlagda lån den 31 december 2022 uppgår till 7 350 000 kr (förra året 6 850 000 kr).

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet som har beteckningen Rådjuret 15 byggdes 1880 och förvärvades av föreningen 1988. Den totala ytan uppgår enligt fastighetstaxeringen till 1648 kvm som fördelas på 12 lägenheter på totalt 1 381 kvm upplåtna med bostadsrätt för bostadsändamål, en lokal på 79 kvm upplåten med bostadsrätt för butiksändamål (Wibergs Foto) samt tre lokaler på totalt 188 kvm upplåtna med hyresrätt (Östermalms Handskaffär och Wira Innovation AB). Därutöver finns i fastigheten källarutrymmen innehållande källarförråd och fjärrvärmecentral.

Under den senaste tioårsperioden har följande större underhålls- och förbättringsåtgärder utförts på fastigheten.

Period

2022	Slutfört kompletterande installation av avgasningsanläggning till värmesystem samt ventilbyten inklusive asbestsanering.
2021	Trapphusrenovering samt byte av resterande stamledningar i lgh 1401 i gårdshuset samt lgh 1401 och 1402 i gathuset. Påbörjat installation av avgasningsanläggning till värmesystem samt ventilbyten inklusive asbestsanering.

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "R".
Below it, the letters "an" and "FB" are written.

716420-1373

2020	Installation av ny elcentral och nya elstammar. Renovering av ytskikt i trapphus har påbörjats och slutförts under 2021.
2019	Installation av säkerhetsdörrar i hela fastigheten. Renovering av fönster i gathusets trappuppgång.
2018	Installation av skyddsräcke på tak över gathus och gårdshus. Projektering för trapphusrenovering i gathus och gårdshus (målning, installation av säkerhetsdörrar samt byte av elledningar).
2017	Installation av nytt hissmaskineri samt renovering av hisskorg. Installation av fiber från IP-Only. Huset har därmed två nät för bredband, ComHem (numera Tele2) och IP-Only.
2016	Byte av undecentral för fjärrvärme.
2015	Ny takkonstruktion för stora vindskupan.
2014	Ventilation i lokalen för Lilla P har uppgraderats.
2013	Installation av ny takvärmeanläggning.

Styrelsen har identifierat följande underhållsåtgärder som bedöms behöva utföras under kommande 10års period:

- Takrenovering
- Ommålning av fönster
- Laga sprickor i sophus
- Montera skyddsräcke våning 4
- Byte av resterande stamledning

Löner och arvoden

Inga löner eller styrelsearvoden har utbetalats under verksamhetsåret.

Fastighetslån

Långivare	Räntesats %	Förfallodag	Ingående skuld	Årets förändr	Utg. Skuld
			2022-01-01		2022-12-31
Nordea	Fast 1,3%	2026-11-18	1 850 000	-	1 850 000
Nordea	Fast 0,85%	2024-08-21	2 500 000	-	2 500 000
Nordea	Fast 1,1%	2025-05-21	2 500 000	-	2 500 000
Nordea	Rörlig 3,878%	2025-03-10	-	500 000	500 000
Summa			6 850 000		7 350 000

Ställda panter till Nordea uppgår till 7 350 000 kr. I ägararkivet hos Lantmäteriet förvaras datapantbrev på sammanlagt 7 350 000 kr. Pantbrev totalt är 7 450 000 kr varav 100 000 kr är obelånade.

Handwritten signatures and initials:
 PS
 an
 FB

Nyckeltal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	213	213	213	213	213
Hysesintäkter/kvm bostadsrättsyta	407	396	382	370	362
Lån/kvm bostadsrättsyta	5034	4692	4 692	2 979	1 267
Driftskostnader/kvm bostadsrättsyta	296	229	173	191	168
Värmekostnader/kvm totalyta	138	145	139	155	159
Rep o underhåll/kvm bostadsrättsyta	27	38	86	33	198

Totalyta = bostadsyta+lokalyta

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 867 685	58 126	1 230 763	-134 123	39 262
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>					
Balanseras i ny räkning				39 262	-39 262
Avsättning till Fond för yttre underhåll			172 005	-172 005	
Årets resultat					-205 709
Vid årets slut	8 867 685	58 126	1 402 768	-266 865	-205 709

Resultat

Årets resultat före justeringar mot fond för yttre underhåll är -205 709 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Balanserat resultat från föregående år	-266 865
Årets resultat	-205 709
Summa	-472 574

Styrelse föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-84 564
Avsättning till föreningens Fond för yttre underhåll	258 405
Balanseras i ny räkning	-646 415
Summa	-472 574

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll före ovanstående disposition	1 402 768
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-84 564
Avsättning till Fond för yttre underhåll	<u>258 405</u>
Fond för yttre underhåll efter ovanstående disposition	1 576 609

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials:
 PS
 dn
 m
 TS

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Intäkter från hyresgäster		661 668	645 812
Intäkter från medlemmar		310 812	310 812
Övriga intäkter		40 504	40 634
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 012 984	997 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-144 277	-47 858
Reparationer	4	-39 941	-55 384
Taxebundna kostnader	5	-337 353	-379 685
Övriga driftskostnader	6	-81 381	-84 545
Fastighetsskatt/avgift	7	-107 578	-84 858
Övriga förvaltnings- och driftskostnader	8	-104 705	-62 483
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-308 590	-178 886
Summa rörelsekostnader		-1 123 825	-893 699
Rörelseresultat		-110 841	103 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		731	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-95 599	-64 297
Summa finansiella poster		-94 868	-64 297
Resultat efter finansiella poster		-205 709	39 262
Resultat före skatt		-205 709	39 262
Årets resultat		-205 709	39 262

PF R
an
Fo

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	3 804 215	3 828 323
Mark		4 837 679	4 837 679
Övriga anläggningstillgångar	11, 12	8 344 684	8 226 495
Pågående om- och tillbyggnad		–	402 671
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 986 578</i>	<i>17 295 168</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 000</i>	<i>2 000</i>
Summa anläggningstillgångar		16 988 578	17 297 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	14		
Kundfordringar		162 233	6 505
Övriga fordringar		99	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 549	27 640
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>189 881</i>	<i>34 240</i>
<i>Kassa och bank</i>	15		
Kassa och bank		554 007	535 776
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>554 007</i>	<i>535 776</i>
Summa omsättningstillgångar		743 888	570 016
SUMMA TILLGÅNGAR		17 732 466	17 867 184

Py
an
FB

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 867 685	8 867 685
Kapitaltillskott, balkong		58 126	58 126
Fond för yttre underhåll	16	1 402 768	1 230 763
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 328 579</i>	<i>10 156 574</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-266 865	-134 122
Årets resultat		-205 709	39 262
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-472 574</i>	<i>-94 860</i>
Summa eget kapital		9 856 005	10 061 714
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	7 350 000	6 850 000
Kunddepositioner		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		7 410 000	6 910 000
Kortfristiga skulder			
	19		
Leverantörsskulder		97 460	528 844
Skatteskulder		26 255	4 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 746	362 497
Summa kortfristiga skulder		466 461	895 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 732 466	17 867 184






KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter avskrivningar	-110 841	103 559
Återläggning avskrivningar	308 590	178 886
Finansiella utbetalningar	-94 868	-64 297
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>102 881</i>	<i>218 148</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-155 641	-24 267
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-429 009	391 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-481 769	585 663
Investeringsverksamheten		
Underhåll och investeringar till avskrivningsplan	-	-1 701 652
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 701 652
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	-
Årets kassaflöde	18 231	-1 115 989
Likvida medel vid årets början	535 776	1 651 765
Likvida medel vid årets slut	554 007	535 776

Handwritten signatures and initials:
FB
an
FB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits med belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter

Arsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande kvartal, vilket sker kvartalsvis.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader	0,5%	200
Mark	0	
Övriga anläggningstillgångar	5%	20
Fastighetsförbättringar	2,5%	40
Fönsterrenoveringar, soprum	5% - 10%	10-20

Not 2	Årsavgifter, hyror mm	2022-12-31	2021-12-31
	Hysesintäkter lokaler	594 316	578 460
	Fastighetsskatt lokaler	67 352	67 352
	Medlemsavgifter	310 812	310 812
	Intäkt TV/bredband	39 296	38 968
	Överlåtelseavgifter	1 208	1 666
	Summa	1 012 984	997 258

Not 3	Driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel	144 277	47 858
	Summa	144 277	47 858

PS
an
F3

Not 4	Reparationer/underhåll	2022-12-31	2021-12-31
	Gemensamma utrymmen	–	27 277
	Förbrukningsinventarier	17 819	–
	Hiss	17 285	12 217
	Tak	2 137	4 175
	Markytor	0	7 374
	Övr reparationer	2 700	4 341
	Summa	39 941	55 384

Not 5	Taxebundna kostnader	2022-12-31	2021-12-31
	El	34 244	30 239
	Värme	227 333	239 615
	Vatten	30 992	56 867
	Sophämtning	44 784	52 964
	Summa	337 353	379 685

Not 6	Övriga driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsförsäkring	38 495	42 412
	KabelTV och bredband	42 886	42 133
	Summa	81 381	84 545

Not 7	Fastighetsskatt	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskatt lokaler	89 350	67 350
	Fastighetsavgift lägenheter	18 228	17 508
	Summa	107 578	84 858

Not 8	Övriga förvaltnings- och driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Ekonomisk förvaltning	42 000	48 198
	Konsultkostnader	39 758	–
	Bankkostnader	1 888	7 957
	Avgift till organisationer	4 370	4 330
	Övriga driftskostnader	16 689	1 998
	Summa	104 705	62 483

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-12-31	2021-12-31
	Räntekostnader	82 114	64 157
	Övriga finansiella kostnader	13 485	140
	Summa	95 599	64 297

Handwritten signature and initials:
FS
an

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 821 506	4 821 506
	Utgående anskaffningsvärden	4 821 506	4 821 506
	Ingående avskrivningar	-993 183	-969 075
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-24 108	-24 108
	Utgående avskrivningar	-1 017 291	-993 183
	Redovisat värde	3 804 215	3 828 323
	Taxeringsvärde byggnader:	25 903 000	18 287 000
	Taxeringsvärde mark:	60 232 000	39 048 000
	Summa taxeringsvärde	86 135 000	57 335 000

Not 11	Övriga anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 247 777	4 125 549
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	1 298 981
	Omklassificering från pågående om- o tillbyggnad	402 671	4 823 247
	Utgående anskaffningsvärden	10 650 448	10 247 777
	Ingående avskrivningar	-2 021 282	-1 866 504
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-284 482	-154 778
	Utgående avskrivningar	-2 305 764	-2 021 282
	Redovisat värde	8 344 684	8 226 495

Not 12	Specifikation övriga anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsförbättringar	7 831 548	7 831 548
	Ack avskrivningar fastighetsförbättringar	-941 905	-746 116
	Markanläggningar	366 500	366 500
	Ack avskrivningar markanläggningar	-238 225	-219 900
	Byggnadsinventarier	36 750	36 750
	Ack avskrivningar byggnadsinventarier	-36 750	-36 750
	Avgasaranläggning	193 750	-
	Ack avskrivning avgasaranläggning	-9 688	-
	Installationer	67 994	67 994
	Ack avskrivningar installationer	-22 098	-20 398
	Fönster	294 805	294 805
	Ack avskrivningar fönster	-209 623	-194 884
	Sanering stammar	1 653 321	1 444 400
	Ack avskrivningar sanering stammar	-653 321	-611 987
	Altaner och balkonger	58 126	58 126
	Ack avskrivningar altaner och balkonger	-46 500	-43 594
	Summa	8 344 684	8 226 494

Not 13	Finansiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Insats SBC	2 000	2 000
	Summa	2 000	2 000

Not 14	Kortfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	99	95
	Förutbetalda kostnader	27 549	27 640
	Summa	27 648	27 735

Not 15	Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	554 007	535 776
	Summa	554 007	535 776

Not 16	Fond för yttre underhåll	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 230 763	1 058 758
	Årets avsättning	172 005	172 005
	Summa	1 402 768	1 230 763

Handwritten signature and initials:
FR
in
FB

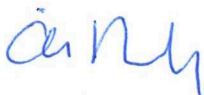
Not 17	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar för egna skulder m.m.	7 350 000	6 850 000
	Summa ställda säkerheter	7 350 000	6 850 000

Not 18	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Lån Nordea	7 350 000	6 850 000
	Kunddeposition	60 000	60 000
	Summa	7 410 000	6 910 000

Not 19	Kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Leverantörsskulder	97 460	528 844
	Skatteskuld	26 255	4 129
	Upplupna kostnader	73 714	109 553
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	269 032	252 944
	Summa	466 461	895 470

UNDERSKRIFTER

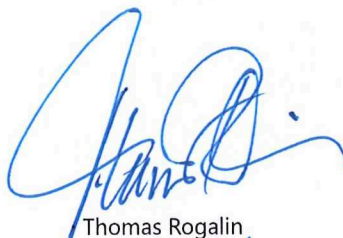
Stockholm



Åsa Norrby
2023-06-14



Peter Gustafsson
2023-06-14



Thomas Rogalin
2023-06-14



Filippa Berg
2023-06-14

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-07-12



Anna Kistner
Revisorssuppleant