

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 Rådium 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 8 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	4 831 772
Resultat efter fin. poster	-859 407	221 495	429 491	1 183 865
Soliditet (%)	99	66	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	37 710 314				43 443 074
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					-859 407	-859 407
Belopp vid årets utgång	59 751 671	45 586 011	3 235 955	715 935	-859 407	108 430 165

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	-859 407
	-143 472

behandlas så att i ny räkning överföres	-143 472
	-143 472

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 290 967	3 588 065
Summa rörelseintäkter		2 290 967	3 588 065
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 969 385	-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
Summa rörelsekostnader		-2 930 451	-2 959 598
Rörelseresultat		-639 484	628 467
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 923	-406 972
Summa finansiella poster		-219 923	-406 972
Resultat efter finansiella poster		-859 407	221 495
Resultat före skatt		-859 407	221 495
Årets resultat		-859 407	221 495 

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	86 737 229	87 375 977
Pågående nyanläggningar	6	1 038 498	8 447 235
Installationer	7	14 915	29 830
Summa materiella anläggningstillgångar		87 790 642	95 853 042

Summa anläggningstillgångar

87 790 642

95 853 042

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

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

SUMMA TILLGÅNGAR

109 715 094

99 026 570 

Balansräkning

Not	2016-12-31	2015-12-31
-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	59 751 671	54 018 911
Upplåtelseavgifter	45 586 011	7 875 697
Fond för yttre underhåll	3 235 955	3 026 217
Summa bundet eget kapital	108 573 637	64 920 825

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	715 935	704 178
Årets resultat	-859 407	221 495
Summa fritt eget kapital	-143 472	925 673
Summa eget kapital	108 430 165	65 846 498

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	32 060 325
Summa långfristiga skulder		0	32 060 325

Kortfristiga skulder

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
Summa kortfristiga skulder		1 284 929	1 119 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 715 094	99 026 570
-------------	------------

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
	2 290 968	3 588 065

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
Kabel-tv	32 419	29 384
Bredband	119 883	99 216
Fastighetsskatt	53 930	220 000
Kommunal fastighetsavgift	78 616	67 122
	1 969 384	2 166 203



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
Styrelseomkostnader	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
	168 868	181 902

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	103 800	104 000
Sociala avgifter	34 737	30 000
	138 537	134 000

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 449 436	59 449 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 449 436	59 449 436
Ingående avskrivningar	-4 549 519	-4 086 941
Årets avskrivningar	-638 748	-462 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 188 267	-4 549 519
Ingående nedskrivningar	-92 715	-92 715
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-92 715	-92 715
Utgående redovisat värde	54 168 454	54 807 202
Taxeringsvärden byggnader	37 762 000	42 200 000
Taxeringsvärden mark	77 631 000	60 800 000
	115 393 000	103 000 000
Bokfört värde byggnader	54 168 454	54 807 202
Bokfört värde mark	32 568 775	32 568 775
	86 737 229	87 375 977

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående arbeten	1 038 498	8 447 235
	1 038 498	8 447 235

Not 7 Installationer

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

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
	50 148	58 834

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
			0	32 060 325

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	44 082 000	44 082 000
	44 082 000	44 082 000

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
	276 190	274 222

Stockholm den 30/5 2017



Malin Grundström
Ordförande



Mats Emanuelsson
Kassör

Hans Bjurling
Ledamot



Per Blomberg
Ledamot

Alexander Cugler
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2017



Anders Ericsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB