

Årsredovisning

för

Brf Rådjuret 21

769602-3428

Räkenskapsåret

2017

Brf Rådjuret 21
Org.nr 769602-3428

Styrelsen för Brf Rådjuret 21, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2055 kvm. 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 Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Tived Fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hissrenovering i uppgång D
- Kompletterande arbeten på D och E-gården
- Planteringsarbeten på D och E-gården
- Avtal med nytt försäkringsbolag
- Reparation av takkupor i C-huset
- Installation av övervakningskameror

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 62 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 84 st och vid årets slut 86 st.

Föreningen upplåter 62 st bostäder, 3 st lokaler samt 2 st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Handelsverksamhet	37 m2	2018-12-31
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
Per Blomberg	Ledamot
Alexander Cugler	Ledamot
Odd Hanzon	Ledamot
Hans Bjurling	Suppleant
Eva Lindgren	Suppleant

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/6 2017. Extra föreningsstämma hölls den 25/10 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 100 000 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.

Årets resultat har belastats med kostnader av engångskaraktär avseende nyanläggning av gårdar med totalt 631 082 kronor. Nämda belopp har förts mot Fond för yttre underhåll. 

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 457 460	2 290 967	3 588 065	5 225 965
Resultat efter fin. poster	-2 012 394	-1 259 251	221 495	429 491
Soliditet (%)	99	99	73	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	451	439	459	459
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	9 914	7 595
Elkostnad/kvm totalyta	41	49	34	33
Värmekostnad/kvm totalyta	136	137	126	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	19	20
Avsättn. underhållsplan/kvm tot.	82	82	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	59 751 671	67 211 187	3 235 955	715 935	-1 259 251	129 655 497
Ökning av insatskapital	-20 000 003	819 319				-19 180 684
Reservering yttre fond			346 179	-346 179		0
lanspråktagande yttre fond			-1 809 761	1 809 761		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 259 251	1 259 251	0
Årets resultat					-2 012 394	-2 012 394
Belopp vid årets utgång	39 751 668	68 030 506	1 772 373	920 266	-2 012 394	108 462 419

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-543 316
reservering yttre fond enligt stadgar	-346 179
lanspråktagande yttre fond	1 809 761
årets förlust	-2 012 394
	-1 092 128

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 092 128
	-1 092 128

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 457 460	2 290 967
Summa rörelseintäkter		2 457 460	2 290 967
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 404 389	-2 369 229
Övriga externa kostnader	3	-248 135	-168 866
Arvoden och personalkostnader	4	-157 556	-138 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 664	-653 663
Summa rörelsekostnader		-4 463 744	-3 330 295
Rörelseresultat		-2 006 284	-1 039 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 175	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 935	-219 923
Summa finansiella poster		-6 110	-219 923
Resultat efter finansiella poster		-2 012 394	-1 259 251
Resultat före skatt		-2 012 394	-1 259 251
Årets resultat		-2 012 394	-1 259 251 

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	107 323 812	107 962 561
Pågående nyanläggningar	7	0	1 038 498
Installationer	6	0	14 915
Summa materiella anläggningstillgångar		107 323 812	109 015 974

Summa anläggningstillgångar

107 323 812

109 015 974

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		423 023	529 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 390	50 148
Summa kortfristiga fordringar		479 413	580 119

Kassa och bank

Kassa och bank		1 678 135	21 344 333
Summa kassa och bank		1 678 135	21 344 333
Summa omsättningstillgångar		2 157 548	21 924 452

SUMMA TILLGÅNGAR

109 481 360

130 940 426 *Ar*

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	39 751 668	59 751 671
Upplåtelseavgifter	68 030 506	67 211 187
Fond för yttre underhåll	1 772 373	3 235 955
Summa bundet eget kapital	109 554 547	130 198 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	920 066	715 935
Årets resultat	-2 012 194	-1 259 251
Summa fritt eget kapital	-1 092 128	-543 316
Summa eget kapital	108 462 419	129 655 497

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	156 132	254 642
Skatteskulder	268 006	417 247
Övriga skulder	58 404	15 733
Förutbetalda avgifter och hyror	233 655	321 118
Upplupna kostnader	302 744	276 189
Summa kortfristiga skulder	1 018 941	1 284 929

10

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 481 360

130 940 426 

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

- Ny hyresgäst (Alva Labs) i lokalen i D-porten
- Färdigställande av den innersta gården med växthus
- Beläggning i D-valet
- Översyn av portar till samtliga trappuppgångar
- Inspektion och reparationer av takkupor
- Åtgärda fuktinträngning C-husets källare
- Belysning på C-gården
- Uppsättning av en liten fontän på C-gården
- Översyn av kostnader för el- och uppvärmning

På lite längre sikt bör tvättstugan i A-huset rustas upp och trappuppgångarna ses över.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 730 239	1 671 590
Hyresintäkter lokaler	212 310	230 564
Hyresintäkter lokaler, moms	343 749	254 804
Hyresintäkter förråd	12 999	5 313
Hyresintäkter förråd, moms	9 600	7 200
Deb. fastighetsskatt	5 970	8 319
Deb. fastighetsskatt, moms	2 842	2 707
Hyresintäkt bredband	112 095	82 972
Hyresintäkt bredband, moms	2 460	1 845
Påminnelseavgift	1 600	1 850
Pantförskrivningsavgift	4 903	8 423
Överlåtelseavgift	5 576	3 324
Andrahandsuthyrning	2 200	0
Öres- och kronutjämning	19	50
Återbetaln. all Framtid	7 750	10 000
Övriga rörelseintäkter	3 148	2 007
	2 457 460	2 290 968

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	71 450	67 230
Fastighetsskötsel extradeb	7 169	5 347
Trädgårdsskötsel	20 944	9 438
Snöröjning/sandning	11 913	14 729
Städning grundavtal	107 887	105 397
Städning extradebiteringar	5 341	4 526
Rengöring/sanering	1 596	0
Serviceavtal	14 273	17 056
Hiss serviceavtal	14 508	19 228
Gemensamhetsanläggning	0	1 532
Hyresrätt	1 745	0
Tvättstuga	0	12 452
Trapphus	0	6 551
Källarutrymme	2 900	0
Soprum	0	136 441
Dörrar och lås	7 573	7 770
Övriga gemensamma utrymmen	1 378	34 916
VA	24 634	17 862
Värme	5 358	1 750
Ventilation	0	33 623
El	6 603	5 831
Kabel-tv/bredband/porttele	4 423	1 431
Hissar	111 002	18 903
Portar	29 180	1 036
Fönster	6 510	2 006
Markytor	0	3 758
Gård	1 669 580	26 592
Vattenskada	-3 914	27 043
Elavgifter	165 128	205 203
Uppvärmning	550 567	574 015
Vatten	90 645	86 396
Sophämtning	59 505	78 288
Grovsopor	46 567	69 457
Fastighetsförsäkring	90 404	88 729
Ersättn till hyresgäst/medlem	0	399 844
Kabel-tv	35 925	32 419
Bredband	108 137	119 883
Fastighetsskatt	53 930	53 930
Kommunal fastighetsavgift	81 530	78 616
	3 404 391	2 369 228

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	5 226	7 505
Förbrukningsmaterial	1 407	12 092
Telefon	914	0
Bredband styrelsen	262	2 544
Hemsida	9 043	9 974
Administration, kontorsmaterie	2 783	6 921
Styrelseomkostnader	16 747	21 287
Revisionsarvode extern revisor	24 203	19 602
Arvode ekonomisk förvaltn.	86 841	74 176
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 213	800
Konsultarvoden	58 981	0
Bankkostnader	5 318	10 346
Juridisk konsultation	28 130	0
Tidning/tidskrifter/facklitter	318	0
Trivselkostnader	6 749	3 621
	248 135	168 868

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	126 000	103 800
Sociala avgifter	31 556	34 737
	157 556	138 537

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 674 768	59 449 436
Inköp	0	21 225 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 674 768	80 674 768
Ingående avskrivningar	-5 188 267	-4 549 519
Årets avskrivningar	-638 748	-638 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 827 015	-5 188 267
Ingående nedskrivningar	-92 715	-92 715
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-92 715	-92 715
Utgående redovisat värde	74 755 038	75 393 786
Taxeringsvärden byggnader	37 762 000	37 762 000
Taxeringsvärden mark	77 631 000	77 631 000
	115 393 000	115 393 000
Bokfört värde byggnader	74 755 038	75 393 786
Bokfört värde mark	32 568 775	32 568 775
	107 323 813	107 962 561

Not 6 Installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 150	149 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 150	149 150
Ingående avskrivningar	-134 235	-119 320
Årets avskrivningar	-14 915	-14 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 150	-134 235
Utgående redovisat värde	0	14 915

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående arbeten	0	1 038 498
	0	1 038 498

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	7 542	7 446
Förutbetalt serviceavtal	12 792	9 342
Förutbetald snöröjning	2 500	3 728
Förutbetald kabel-tv	9 017	8 935
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 922	20 697
Förutbetalt bredband	7 632	0
	60 405	50 148

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	400 000	400 000
	400 000	400 000 <i>ke</i>

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	130 000	104 000
Upplupen kostnad revisorsarvode	24 601	25 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	36 778	32 500
Upplupen kostnad värme	83 647	81 044
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	5 591
Upplupen kostnad städning	0	7 589
Upplupen kostnad el	25 125	20 466
Upplupen kostnad ränta	0	0
Upplupen kostnad grovsopor	2 593	0
	302 744	276 190

Stockholm den

4 16

2018



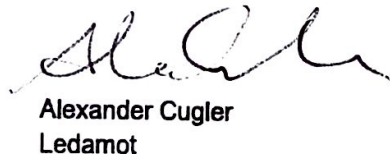
Malin Grundström
Ordförande



Mats Emanuelsson
Kassör



Per Blomberg
Ledamot



Alexander Cugler
Ledamot



Odd Hanzon
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

7 16

2018



Anders Ericsson
Auktoriserad revisor