

Årsredovisning för
Brf Rådjuret 17

716443-9114

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10
Noter till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rådjuret 17, 716443-9114 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Brf Rådjuret 17.

Föreningen äger fastigheten som uppfördes 1938 och ligger på Grev Turegatan 64 i Stockholm. Föreningen bildades 1988 och upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

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

Föreningen är ett Privatbostadsföretag.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelse har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Eva Holmström	ordförande
Katarina Brodin	sekreterare
Henric Löw	ekonomi
Staffan Nyström	teknisk sakkunnig

Suppleanter

Carl-Johan Yxfeldt

Styrelsen har haft 7 antal protokollförda sammanträden samt haft fortlöpande möten och mejlkonversationer.

Revisor

Revisor har varit Jan Carlson och revisorssuppleant Johan Engvall.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sofia Lindholm och Stefan Strandberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma var den 23 maj 2016 och 13 personer var närvarande varav 10 stycken var röstberättigade.

Information om fastigheten

Fastigheten Rådjuret 17 har ett taxeringsvärde på 36 000 000 kronor. 11 400 000 kronor är byggnadsvärde och 24 600 000 kronor är markvärde. Byggnaden har 6 våningar plus källare och vind. Bostadsytan är 1 253 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och där ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

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

Överlåtelse av lägenhet

1. Lägenhet 1104, säljare Martin Grundberg och köpare Sofia Lindholm
2. Lägenhet 1203, säljare Juha Järvinen och köpare Andrea Svanberg
3. Lägenhet 1301, säljare Sofia Lindholm och köpare Jakob Schutz
4. Lägenhet 1303, genom gåvobrev från Michaela Möller till Carl-Magnus Möller, 1/10 av bostadsrätten
5. Lägenhet 1103, säljare Anneka Dellborg och köpare Oscar Danielsson
6. Lägenhet 1503, säljare Mikael Steijer och köpare Eva Steijer 49/100 och Sophie Steijer 51/100
7. Lägenhet 1203, säljare Andrea Svanberg och köpare Jasmin Ahmadian med 10/100, Mojgan Ansari med 45/100 och Afshin Ahmadian med 45/100

Föreningen är via ComHem ansluten till kabel-TV. Varje lägenhetsinnehavare betalar och avgör vilket utbud de vill ha av TV, bredband och telefon

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Framsida och innergård

Föreningen har haft en städdag på våren och en på hösten
Gräsklippningen har skötts av medlemmar
Syrenträdet på gården är klippt

Grovsopor

Lastbil hyrdes för bortskaffande av grovsopor

Ekonomi

Höjning av avgiften den 1 juli med 2 %
Nytt lån, se årsredovisningen

Vinstdeposition

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske till fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.
I fond för yttre underhåll reserveras 108 000 kr

Vattenskada och stambyte av kök

Vid årsskiftet 2015/2016 inträffade en läcka mellan stickledningen och stammen i köket lgh 1302 som förorsakade vattenskada i lägenheter bredvid och under, lgh 1303, lgh 1202, lgh 1102

Vid samma tidpunkt inträffade liknande läcka i kök lgh 1004 med vattenskada i detta kök och källaren

Föreningens försäkringsbolag, Länsförsäkringar, beslöt ersätta kostnad för rivning, torkning och återställande av köken minus 2 basbelopp

Båda läckorna bedömdes åldersrelaterade varför styrelsen beslöt att byta stammar till fastighetens samtliga kök, undantaget några få som tidigare var bytta. Detta beslut innebär att föreningen kommer att gå över till K3 under 2017 för att kunna aktivera denna stamreovering och därmed öka fastighetens bokförda värde.

Övrigt

Byte av flödesmätare, integreringsverk samt kommunikationslösning i undercentralen med syfte att säkerställa korrekt mätning enligt Fortums riktlinjer och mätarlagen

Obligatorisk brandskyddskontroll av eldstäder utförd enligt lag

Taksäkerheten för byggnadsarbetare säkerställd enligt anvisning

Avloppstekniks rapport om åtgärder, skydd mot vattenskada i elcentralen samt upphängning av rör i panncentralen, utförda

Årlig hissinspektion utförd av Inspecta

Skenor för barnvagn installerade i porten

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	868	860	863	846
Resultat efter finansiella poster, tkr	-172	-269	-594	-308
Soliditet*, %	3	9	13	26
Bostadsrättsyta	1 253	1 253	1 253	1 253
Total yta (bostäder och lokaler)	1 253	1 253	1 253	1 253
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	700	686	679	673
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 029	3 432	3 435	3 444
Fastighetens belåningsgrad**, %	18,00	14,00	14,00	14,00
Taxeringsvärde, tkr	36 000	31 400	31 400	31 400
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	3 363	3 363	3 363	3 363
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	86,19	75,18	75,18	-
lanspråktaget underhållsfond / kvm total yta	-	75	-	-
Avskrivning / kvm total yta	200	280	294	311
Elkostnad / kvm total yta	15	30	32	35
Värmekostnad / kvm total yta	164	160	165	166
Vattenkostnad / kvm total yta	17	16	16	15

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

***) Föreningen lån / Fastighetens taxeringsvärde

-) Uppgift saknas

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	2 352 568	1 010 412	94 200	-2 770 856	-268 954
Avsättning till yttre fond			94 200	-94 200	
Avlyft från yttre fond			-37 603	37 603	
Resultatdisposition				-268 953	268 954
Årets resultat					-172 083
	2 352 568	1 010 412	150 797	-3 096 406	-172 083

Resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske till fond för yttre underhåll med 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. I fond för yttre underhåll reserveras 108 000 kronor.

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 096 406
årets resultat	-172 083
Totalt	-3 268 489

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	108 000
balanseras i ny räkning	-3 376 489
Summa	-3 268 489

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	868 254	859 681
Övriga rörelseintäkter		509 044	-
Summa rörelseintäkter		1 377 298	859 681
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 046 611	-481 917
Övriga externa kostnader	5	-160 870	-215 734
Personalkostnader	2	-33 107	-32 451
Av- och nedskrivningar	6	-250 602	-350 261
Summa rörelsekostnader		-1 491 190	-1 080 363
Rörelseresultat		-113 892	-220 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-58 268	-48 344
Summa finansiella poster		-58 191	-48 272
Resultat efter finansiella poster		-172 083	-268 954
Resultat före skatt		-172 083	-268 954
Årets resultat		-172 083	-268 954

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 185 964	4 436 566
Pågående nyanläggningar	7	2 417 037	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 603 001	4 436 566
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
Summa anläggningstillgångar		6 603 101	4 436 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 519
Övriga fordringar	8	9 343	9 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	566 074	60 397
Summa kortfristiga fordringar		575 417	72 832
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		99 962	372 603
Summa kassa och bank		99 962	372 603
Summa omsättningstillgångar		675 379	445 435
SUMMA TILLGÅNGAR		7 278 480	4 882 101

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		3 362 980	3 362 980
Yttre fond		150 797	94 200
Summa bundet eget kapital		<u>3 513 777</u>	<u>3 457 180</u>
<i>Ansamlad vinst / förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 096 406	-2 770 856
Årets resultat		-172 083	-268 954
Summa fritt eget kapital		<u>-3 268 489</u>	<u>-3 039 810</u>
Summa eget kapital		<u>245 288</u>	<u>417 370</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>6 300 832</u>	<u>4 300 832</u>
Summa långfristiga skulder	11	<u>6 300 832</u>	<u>4 300 832</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		594 120	49 630
Övriga kortfristiga skulder		15 089	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>123 151</u>	<u>114 269</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>732 360</u>	<u>163 899</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 278 480</u>	<u>4 882 101</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-172 083	-268 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaförändring, m m	250 602	350 261
	<u>78 519</u>	<u>81 307</u>
Kassa från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>78 519</u>	<u>81 307</u>
<i>Kassa från rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-502 585	-9 473
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	568 462	9 703
Kassa från den löpande verksamheten	<u>144 396</u>	<u>81 537</u>
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-2 417 037	-
Kassa från investeringsverksamheten	<u>-2 417 037</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Nya lån	2 000 000	-
Kass från finansieringsverksamheten	<u>2 000 000</u>	<u>-</u>
Årets kassaförändring	<u>-272 641</u>	<u>81 537</u>
Likvida medel vid årets början	<u>372 603</u>	<u>291 066</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>99 962</u>	<u>372 603</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%
-Fastighetsförbättringar	5-10%

Noter till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:		
Arvoden	26 000	-26 000
	<u>26 000</u>	<u>-26 000</u>
Sociala kostnader	7 107	-6 451
	<u>33 107</u>	<u>-32 451</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	868 254	859 680
Försäkringsersättning	509 044	-
Övriga intäkter	-	1
	<u>1 377 298</u>	<u>859 681</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	24 316	12 255
Reparationer	676 287	71 659
Underhåll	1 289	37 603
Taxebundna kostnader	270 747	287 287
Försäkring och tomträttsavgäld	41 004	40 795
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32 968	32 318
	<u>1 046 611</u>	<u>481 917</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Självrisker, kundförluster och liknande	-	11 513
Förvaltningskostnader	129 044	147 316
Övriga externa tjänster	22 865	50 080
Övriga externa kostnader	8 961	6 825
	<u>160 870</u>	<u>215 734</u>

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	<u>5 103 407</u>	<u>5 103 407</u>
	5 103 407	5 103 407
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-2 449 642	-2 347 574
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-102 068</u>	<u>-102 069</u>
	-2 551 710	-2 449 643
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>3 776 894</u>	<u>3 776 894</u>
	3 776 894	3 776 894
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-1 994 093	-1 745 900
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-148 534</u>	<u>-248 193</u>
	-2 142 627	-1 994 093
<i>Inventarier och verktyg</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>161 781</u>	<u>161 781</u>
	161 781	161 781
Ack avskrivningar markanläggning enligt plan:	<u>-161 781</u>	<u>-161 781</u>
	-161 781	-161 781
Redovisat värde vid årets slut	<u>4 185 964</u>	<u>4 436 565</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	11 400 000	-	11 400 000
Mark	<u>24 600 000</u>	-	<u>24 600 000</u>
Summa	<u>36 000 000</u>	<u>0</u>	<u>36 000 000</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	-	-
Stambyte	2 312 037	-
Taksäkerhet	<u>105 000</u>	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 417 037</u>	-

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	8 156	8 079
Skattefordran	1 187	1 837
	<u>9 343</u>	<u>9 916</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	27 295	27 357
Förvaltning	27 995	26 875
Kabel-TV	1 740	1 685
Bostadsrätterna	-	4 480
Försäkringsersättning	509 044	-
	<u>566 074</u>	<u>60 397</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
SEB	0,94 %	2019-07-28	500 000	-	500 000
SEB	0,39 %	2018-10-28	1 849 332	-	1 849 332
SEB	0,52 %	2018-12-28	286 500	-	286 500
SEB	1,45 %	2021-12-28	1 000 000	-	1 000 000
SEB	0,50 %	2017-09-28	665 000	-	665 000
SEB	0,36 %	2018-05-28	-	1 000 000	1 000 000
SEB	0,76 %	2019-07-28	-	1 000 000	1 000 000
			<u>4 300 832</u>	<u>2 000 000</u>	<u>6 300 832</u>

Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare

SEB

-

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>6 300 832</u>	<u>4 336 000</u>
	<u>6 300 832</u>	<u>4 336 000</u>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	746	1 454
Förutbetalda avgifter/hyror	76 093	78 732
Värme	29 049	28 257
El	-	3 187
Upplupet styrelsearvode	-	2 639
Reparation	17 263	-
	<u>123 151</u>	<u>114 269</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

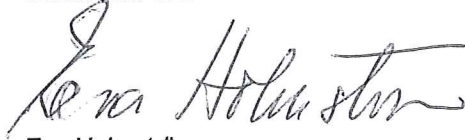
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, skall utföras, enligt lag vart 6:e år

Cykelställ i källare beställda

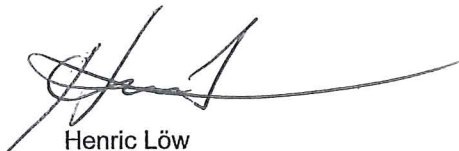
Diskussion om försköning av framsidan pågår

Underskrifter

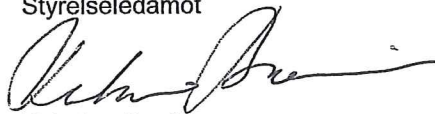
Stockholm den



Eva Holmström
Styrelseledamot



Henric Löw
Styrelseledamot



Katarina Brodin
Styrelseledamot



Staffan Nyström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

15/5 2017



Jan Carlson
Av föreningstämman utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Rådjuret 17.

Org.nr. 716443 - 9114

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rådjuret 17, för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö den 16 maj 2017


Jan Carlson

Av föreningsstämman
utsedd revisor