

Årsredovisning 2019

BRF RÅDJURET 21 I STOCKHOLM
769602-3428

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-07-15.

Äkta förening

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

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.

Föreningen upplåter 62 bostäder, 3 st lokaler samt 1 st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets Löptid
Kontorsverksamhet	78 m ²	2022-03-31
Handelsverksamhet	37 m ²	2022-03-31
Hårstudio	96 m ²	2023-03-01

Försäkring

Fastigheten är fullvärde försäkrad genom Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Malin Grundström	Ordförande
Ebba Stenbeck	Kassör
Eva Jönsson	Sekreterare
Alexander Cugler	Ledamot
Berit Möller	Ledamot
Odd Hanzon	Suppleant

Valberedning

Hans Bjurling och Ingrid Stockséen.

Revisorer

Auktoriserad revisor Anders Ericsson från Allegretto Revision AB, revisorssuppleant Mats Emanuelsson. 

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts samt även rensning av alla ventilationskanaler.

Föreningen har byggt ett nytt orangeri på D/E gården och även köpt in nya möbler till orangeriet. Vi har även låtit underhålla alla rabatter, träd och gräsmattor på innergårdarna.

Utförda historiska underhåll

- 2015 Genomfördes en fasadrenovering mot Nybrogatan
- 2016 Nybyggnation av lägenheter i D och E-huset
- 2016 Renovering av C-gård, D-gård. Renovering av trapphus D samt återvinningsrum
- 2017 Renovering av hiss i D-huset
- 2018 Reparation av tre vindskupor samt att ny rostfri plåt lagts på tre vindskupor i C-huset
- 2018 Tecknat nytt avtal för hämtning av grovsopor
- 2018 Ny golvbeläggning i D-valvet samt uppsättning av fontän på C-gården
- 2018 Ny branddörr i muren på D/E gården

Planerat underhåll

- 2020 Stamspolning av alla rör
- 2020 Fortsatt elarbeten på C-samt på D/E-gården
- 2020 Reparation av tak
- 2020 Enklare fasadrenovering av diverse skador som uppkommit
- 2020 Uppsättning av plåt på balkongdörrar som är belägna högst upp i husen(utfört 2020)
- 2020 Byta alternativt rusta upp alla entrédörrar för att göra dem mer funktionella
- 2020 Renovering av trapphus A- & C-uppgångarna

Avtal med leverantörer

- Ekonomisk förvaltning Nabo
- Teknisk förvaltning Tived Fastighetsförvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrätten registrerades 15/7 1997. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 8/3 2016 och de nuvarande stadgarna registrerades 15/11 2016 hos Bolagsverket.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 152 888 000 kr inklusive tillhörande mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 146 000 000 kr samt lokaler 6 888 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och det finns inga planer på att höja årsavgifterna under 2020.

K

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, 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.

Förändringar i avtal

Ny hyresgäst i D-huset vid namn PDL Group som flyttat in i lokalen under januari 2019. Nytt hyreskontakt började gälla från och med 2019-04-01.

Styrelsen har omförhandlat hyreskontraktet med New Hair Clinic och därmed förlängs deras kontrakt till och med 2023-03-01.

Vår ekonomiska förvaltare Rådtrum har bytt namn till NABO AB.

Övriga uppgifter

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 125 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 535	2 496	2 457	2 291
Resultat efter fin. poster	-243	-754	-2 012	-1 259
Soliditet, %	99	99	99	99
Yttre fond	1 599	1 599	1 772	3 236
Taxeringsvärde	152 888	115 393	115 393	115 393
Bostadsyta, kvm	3 897	3 897	3 897	3 897
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	446	444	444	429
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital κ

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	39 752	-	-	39 752
Upplåtelseavgifter	68 031	-	-	68 031
Fond, yttre underhåll	1 599	-	-	1 599
Balanserat resultat	-919	-754	-	-1 673
Årets resultat	-754	754	-243	-243
Eget kapital	107 708	0	-243	107 465


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 673
Årets resultat	-243
Totalt	-1 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	346
Balanseras i ny räkning	-2 262
	-1 916

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 535	2 487
Rörelseintäkter		20	9
Summa rörelseintäkter		2 555	2 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 767	-2 313
Övriga externa kostnader	7	-233	-163
Personalkostnader	8	-159	-136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-639	-639
Summa rörelsekostnader		-2 797	-3 250
Rörelseresultat		-243	-754
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	0	0
Summa finansiella poster		0	0
Resultat efter finansiella poster		-243	-754
Årets resultat		-243	-754

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	106 046	106 685
Summa materiella anläggningstillgångar		106 046	106 685
Summa anläggningstillgångar		106 046	106 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-9	0
Övriga fordringar	12	0	426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	133	50
Summa kortfristiga fordringar		125	476
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 475	1 541
Summa kassa och bank		2 475	1 541
Summa omsättningstillgångar		2 599	2 017
Summa tillgångar		108 646	108 702

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 782	107 782
Fond för yttre underhåll		1 599	1 599
Summa bundet eget kapital		109 381	109 381
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 673	-919
Årets resultat		-243	-754
Summa fritt eget kapital		-1 916	-1 673
Summa eget kapital		107 465	107 708
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		268	195
Skatteskulder		291	272
Övriga kortfristiga skulder		27	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	594	507
Summa kortfristiga skulder		1 180	994
Summa eget kapital och skulder		108 646	108 702 <i>κ</i>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Rådjuret 21 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år
Värmeanläggning	120 år
Bredbandsinstallation	10 år

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 avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	643	622
Årsavgifter, bostäder	1 738	1 730
Övriga intäkter	174	144
Summa	2 555	2 496

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	81	125
Fastighetsskötsel	81	67
Snöskottning	8	9
Städning	101	117
Trädgårdsarbete	83	62
Övrigt	1	0
Summa	354	380

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	9	27
El	6	3
Fönster	0	15
Gård/markytor	0	85
Hissar	13	45
Hyseslokaler	1	0
Kabel-tv/bredband	0	2
Källarutrymmen	0	11
Reparationer	43	0
Tak	8	435
Trapphus/Port/Entré	10	2
Tvättstuga	3	3
VA	0	1
Värme	1	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	7
Summa	95	636

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	233	194
Sophämtning	82	106
Uppvärmning	550	541
Vatten	97	95
Summa	962	936

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	85	112
Fastighetsförsäkringar	80	73
Fastighetsskatt	154	137
Kabel-TV	36	38
Summa	355	360

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	4	10
Kameral förvaltning	71	59
Konsultkostnader	18	0
Revisionsarvoden	28	31
Övriga förvaltningskostnader	111	63
Summa	233	163

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	34	27
Styrelsearvoden	125	109
Summa	159	136

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Summa	0	0

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	113 244	113 244
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 244	113 244
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 558	-5 920
Årets avskrivning	-639	-639
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 197	-6 558
Utgående restvärde enligt plan	106 046	106 685
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 569</i>	<i>32 569</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 891	37 762
Taxeringsvärde mark	108 997	77 631
Summa	152 888	115 393

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	186	186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186	186
Ingående ackumulerad avskrivning	-186	-186
Utgående ackumulerad avskrivning	-186	-186
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	0	426
Summa	0	426

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	9	0
Försäkringspremier	75	6
Förvaltning	20	0
Kabel-TV	9	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	44
Summa	133	50

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	36	0
Förutbetalda avgifter/hyror	260	213
Sociala avgifter	39	0
Städning	8	0
Uppvärmning	73	0
Vatten	16	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161	294
Summa	594	507

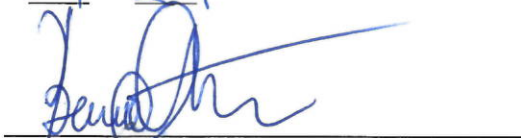
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 24

Ort och datum



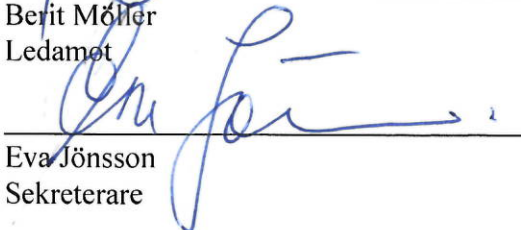
Alexander Cugler
Ledamot



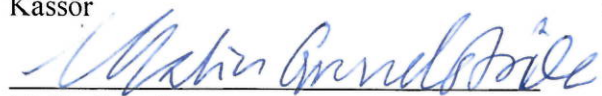
Berit Möller
Ledamot



Ebba Stenbeck
Kassör

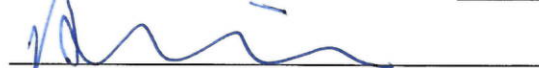


Eva Jönsson
Sekreterare



Malin Grundström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 04



Allegretto Revision AB
Anders Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rådjuret 21
Org.nr 769602-3428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådjuret 21 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk



inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rådjuret 21 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Ac

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. *K*

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-04



Anders Ericsson
Auktoriserad revisor