

Årsredovisning
för
Bf Rådjuret u.p.a
702001-8466

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bf Rådjuret u.p.a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsföreningen registrerades 1920-01-31. Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-17 hos Bolagsverket.

Föreningens Ordningsregler uppdaterades oktober 2024.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomiska förening (2018:672).

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Rådjuret 16 år 1920. Fastigheten byggdes 1882 och består av två stycken flerbostadshus med 26 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt och 6 lokaler med hyresrätt. Lokalytan uppgår till 196 kvadratmeter.

Lokal nr	Löptid t.o.m.
123 (Brandt Ramar AB)	2026-09-30
124 (Brandt Ramar AB)	2027-04-30
125 (Samarbetets Vänner EF)	2027-04-30
126 (Rétine Retusch AB)	2026-09-30
127 (Brandt Ramar AB)	2026-09-30
128 (Samarbetets Vänner EF)	2027-04-30

Värdeår 1930.

Underhållsplan 50 år framtagen år 2024.

Energideklaration utförd år 2018-12-21.

OVK godkänd år 2022.

Radonmätning utförd år 2021.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners AB. Vid skador kontakta Folksam.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början: 34 stycken
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid årets slut: 38 st

Under året har 8 överlåtelse genomförts.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1480kr . Pantsättningsavgift debiteras köparen med 592 kr.

Föreningen har 5 lägenheter som hyrs ut i andra hand. Andrahandsavgiften är 5 920 kr/år.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska föreningen finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Underhåll som kommer att ske de närmaste åren följer en underhållsplan.
- Årsavgifterna har varit oförändrade år 2025 (årsavgiften höjdes med 10% fr o m 2024-07-01).
Det är föreningsstämman som beslutar om årsavgifterna.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-04-10 haft följande sammansättning:

Rebecca Hellström	Ledamot (ordf)
Jan Gustafson	Ledamot
Klas Åhman	Ledamot
Åsa Wiren	Suppleant
Eric Narfström	Suppleant (flyttade 2025-09-22)

Styrelsen har under året avhållit 9 stycken protokollförda sammanträden samt 4 st informationsbrev.

Revisor

Christina Gileforte	Intern
Per-Axel Schön	Intern
William Herrlin	Suppleant

Valberedning

Maria Stenmark	Sammanställande
Homan Germani	

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning:	PHM Digital AB (fd. Princip Redovisning AB)
Lägenhetsregister:	PHM Digital AB (fd. Princip Redovisning AB)
Teknisk förvaltning:	Nabo fastighetsförvaltning
Fastighetsskötsel:	Nabo fastighetsförvaltning
Hisskötsel:	Kone AB
Tvättstugan:	Podab AB/Electrolux AB
Städning:	XLNT Allservice AB
Skadedjursbekämpning:	Anticimex

Renhållning:	Stockholm Vatten & Avfall AB
Fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB
KabelTV/Internet:	Tele2/Tele2 och Telia
Pappershämtning:	Remondis Sweden AB
El:	Fortum Markets AB och Ellevio
Matavfall:	Stockholm Vatten & Avfall AB
Entrémattor:	Elis

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny undercentral	2024
Ny portöppnare och porttelefon	2024
Ombyggnad och ommålning sophus	2024
Ny huvudvattenledning till gatan	2023
Installation automatisk hissgrind gårdshus	2023
Ny tvättmaskin (1 st)	2023
Injustering av fastighetens värmesystem	2021
Reparation fuktskada fasad mellangård	2021
Målning av portar, mm	2021
Byte elektronik i undercentralen	2020
Belysning på mellangård och av porten	2019
Renovering av fasad mot Nybrogatan 71	2019
Renovering och målning av fasad	2018
Målning av sophus	2018
Åtgärdat taksäkerhet	2017
Renoveringar av vatten- & värmesystem	2017
Omläggning av rör vid källare gårdshus	2014
Gårdarna omlagda	2012
Fönsterrenovering/målning	2012
Murar målade & försedda ed fuktskydd	2012
Sophus byggt	2012
Renovering av hissarna	2011
Byte till säkerhetsdörrar	2011
Omläggning av tak	2011
Renovering/ombyggnad källare	2011
Tak omlagt på ateljén	2011
Vindsvåningar byggda (5 st)	2011
Renovering gårdshus (ateljén)	2011
Renovering tvättstuga (golv & avlopp)	2011
Trapphusbelysning	2008
Trapphusmålning	2006
Ny ekport	2005
Ny fjärrvärmeanläggning	1998
Stambyte	1997
Fasadrenovering	1993
Balkonger	1992
Nya elstigar	1972

Underhåll under året

Löpande underhåll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 381	1 317	1 225	1 176
Resultat efter finansiella poster	-76	-120	-542	8
Soliditet (%)	97,3	98,0	97,6	98,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	262	251	239	239
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	26	49	-12	67
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	281	246	235	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	40,7	40,3	40,9	43,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

På grund av ändrande redovisningsprinciper kan värme och vatten innehålla fler eller färre perioder i 2025

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en förlust, men återför man avskrivningar, som inte har någon likviditetspåverkan, har föreningen ett positivt resultat (84 tkr).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Uppskrivnings- - fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 776	9 516 858	17 000 000	-5 427 637	-119 552	21 159 445
Disposition av föregående års resultat:				-119 552	119 552	0
Årets resultat					-76 208	-76 208
Belopp vid årets utgång	189 776	9 516 858	17 000 000	-5 547 189	-76 208	21 083 237

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 547 189
årets förlust	-76 208
	-5 623 397
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 623 397
	-5 623 397

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 381 145	1 317 443
Övriga rörelseintäkter	2	27 395	45 117
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 408 540	1 362 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 118 472	-1 189 802
Övriga externa kostnader	4	-118 058	-138 304
Personalkostnader	5	-112 441	-39 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 014	-160 202
Summa rörelsekostnader		-1 508 985	-1 527 418
Rörelseresultat		-100 445	-164 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24 419	45 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182	-163
Summa finansiella poster		24 237	45 306
Resultat efter finansiella poster		-76 208	-119 552
Resultat före skatt		-76 208	-119 552
Årets resultat		-76 208	-119 552

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 472 898	22 472 898
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	29 636	35 563
Ackumulerade avskrivningar		-2 546 932	-2 392 845
Summa materiella anläggningstillgångar		19 955 602	20 115 616
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 958 402	20 118 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		144 136	154 709
Övriga fordringar		93	7 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 306	0
Summa kortfristiga fordringar		169 535	161 783
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 546 772	1 312 350
Summa kassa och bank		1 546 772	1 312 350
Summa omsättningstillgångar		1 716 307	1 474 133
SUMMA TILLGÅNGAR		21 674 709	21 592 549

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 706 634	9 706 634
Uppskrivningsfond		17 000 000	17 000 000
Summa bundet eget kapital		26 706 634	26 706 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 547 189	-5 427 637
Årets resultat		-76 208	-119 552
Summa fritt eget kapital		-5 623 397	-5 547 189
Summa eget kapital		21 083 237	21 159 445
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 738	83 281
Skatteskulder		10 592	9 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		496 142	340 584
Summa kortfristiga skulder		591 472	433 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 674 709	21 592 549

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-100 445	-164 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		160 014	160 202
Erhållen ränta		24 419	45 469
Betald ränta		-182	-163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		83 806	40 650
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 573	-18 197
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 325	-6 404
Förändring av leverantörsskulder		1 457	-102 492
Förändring av kortfristiga skulder		156 911	10 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten		234 422	-76 410
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-336 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-336 306
Årets kassaflöde		234 422	-412 716
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 312 350	1 725 066
Likvida medel vid årets slut		1 546 772	1 312 350

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har komponentavskrivning införts.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	4 år
Byggnader	67 år
Yttre anläggningar	20-50 år
Standardförbättringar	20-100 år
Soprum/sophus	10 år
Port/säkerhetsdörr	15 år
Stambyte	40 år
Fönster	20 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Intäkter årsavgifter bostäder	573 999	549 307
Intäkter hyror bostad/lokaler	733 290	710 174
Avgift för andrahandsuthyrning	30 131	22 604
Överlåtelse-/Pantnoteringsavgift	15 808	1 838
Påminnelseavgifter	480	180
Övriga intäkter	54 833	78 458
	1 408 541	1 362 561

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv & bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	55 874	60 074
Städning enl avtal	44 439	43 188
Hiss	15 608	72 872
Trädgårdsskötsel	150	2 198
Reparation/underhåll huskropp	0	119 755
VVS	0	2 150
El	37 661	41 240
Fjärrvärme	536 803	461 925
Vatten	111 065	97 140
Renhållning	83 997	63 510
Fastighetsförsäkring	36 653	52 361
KabelTV Com Hem	45 119	44 763
Fastighetsskatt	63 660	55 890
Fastighetsavgift	46 548	44 010
Övriga kostnader	40 895	28 726
	1 118 472	1 189 802

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning Princip Redovisning AB	61 212	56 178
Datakommunikation	14 581	10 448
Övriga kostnader	3 770	1 703
Konsultarvoden	0	48 988
Bankkostnader	3 760	3 384
Medlemsavgifter	4 300	4 780
Övriga externa kostnader	26 250	4 841
Porto	2 145	2 282
Revisorersättning	0	1 998
Övriga förvaltningskostnader	2 040	3 704
	118 058	138 306

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode utbet för räk. år 2024	42 500	29 999
Lagstadgade sociala avgifter utbetalt för räk.år 2024	12 773	9 111
Styrelsearvode enligt stämmobeslut för räk.år 2025 (ej utbet.)	43 500	0
Beräknat soc.avg. för räk. år 2025 (ej utbet)	13 668	0
	112 441	39 110

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Skattefria ränteintäkter	24 419	45 469
	24 419	45 469

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 103 898	4 767 592
Inköp	0	336 306
Omklassificeringar K3	369 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 472 898	5 103 898
Ingående avskrivningar	-2 205 853	-2 057 107
Omklassificeringar K3	-186 992	0
Årets avskrivningar	-154 087	-148 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 546 932	-2 205 853
Ingående uppskrivningar	17 369 000	17 369 000
Omklassificeringar k3	-369 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 000 000	17 369 000
Ingående nedskrivningar	-186 992	-181 463
Omklassificeringar K3	186 992	0
Årets nedskrivningar	0	-5 529
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-186 992
Utgående redovisat värde	19 925 966	20 080 053
Taxeringsvärden byggnader	40 665 000	50 843 000
Taxeringsvärden mark	84 701 000	95 746 000
	125 366 000	146 589 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 417	47 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 417	47 417
Ingående avskrivningar	-11 854	-5 927
Årets avskrivningar	-5 927	-5 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 781	-11 854
Utgående redovisat värde	29 636	35 563

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Stockholm den

Rebecca Hellström
Ordförande

Jan Gustafson
Ledamot

Klas Åhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christina Gileforte
Revisor

Per-Axel Schön
Revisor

Årsredovisning
för
Bf Rådjuret u.p.a
702001-8466

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bf Rådjuret u.p.a intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Följande handlingar har undertecknats den 3 mars 2026



Bf Rådjuret u.p 2025 Årsredovisning.pdf

(149090 byte)

SHA-512: 672ab05a62c2e0008fce5389dbd03b02f00d1
3c8205c5ab3e69b65b8a17ab3756e87904853ce48538dc
b6d3253b7aa260dd2d4eef126a3859923ce8a84244541

Underskrifter

2026-02-24 10:23:32 (CET)



Jan Lennart Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 16:22:51 (CET)



Klas Åhman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 10:14:29 (CET)



Rebecca Hellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 10:50:05 (CET)



Christina Gileforte

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 11:54:33 (CET)



Per-Axel Schön

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Rådjuret UPA

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a0799a47d462f75a08413ea397be61f8077ea44a64920954c3c3af7f78389b0315dfcc73a529926c39750b76168c67c6af54676a2a9d72d6c586b5d67b44

2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.