

# Årsredovisning 2021

BRF RÅDJURET 21 I STOCKHOLM

769602-3428



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÅDJURET 21 I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### 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. Föreningen har 62 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler upplåtna med hyresrätt

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Malin Grundström	Ordförande
Alexander Halling Cugler	Styrelseledamot
Amanda Landén	Styrelseledamot
Divya Subramanian	Styrelseledamot
Madeleine Gadd	Suppleant
Per Pettersson	Suppleant
Oliver Lindström	Suppleant

### VALBEREDNING

Hans Bjurling och Ingrid Stocksén.

## REVISORER

Anders Ericsson      Auktoriserad revisor      MOORE Allegretto  
Mats Emanuelson      Revisors suppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## NYLIGEN UTFÖRT HISTORISKT UNDERHÅLL

2018      Reparation av tre vindskupor  
2018      Tecknade nytt avtal för hämtning av grovsoppor  
2018      Ny golvbeläggning i D-valvet samt uppsättande av fontän på C-gården  
2019      Obligatorisk ventilationskontroll-OVK samt rensning av alla ventilationskanaler  
2019      Nytt orangeri på E-gården samt inköp av möbel  
2019      Tillfixade av rabatter på D-gården  
2020      Stamspolning av alla rör  
2020      Elarbeten på D/E gården  
2020      Enklare fasadrenovering av diverse skador som uppkommit

## UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2021      Byte av entrédörrar till C, D & E-trapphusen samt ommålning av A & B-entrédörrar  
2021      Upprustning av gemensamhetslokalen, ny pump till spat  
2021      Byte av flätkåpa på D-husets tak  
2021      Beskurit träd på gårdarna  
2021      Reparation av digitala entrétavlan  
2021      Byte av städfirma  
2021      Reparation av snösmältningsanordning D-huset  
2021      Ny dagvattenpump i C-källaren  
2021      Anlitat byggsakkunnig/besiktningsman via Consoli under större lägenhetsrenoveringar  
2021      Byte av tvättmaskin i stora tvättstugan

## PLANERAT UNDERHÅLL

2022 Fasadrenovering på D/E-huset  
2022 Renovering av den västra fasaden och vädringsbalkonger på D/E-huset

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Tived Fastighetsförvaltning
Städning	Svensk Recycling & Fastighetsservice

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Upphandling fasadrenovering D/E huset.  
Tecknat nytt hyresavtal med ny hyresgäst avseende kontorslokalen D-huset.

### **Övrig verksamhetsinformation**

Bostadsrättsföreningen 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 2022.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1459 kr per bostadslägenhet under 2021, 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**

Föreningen har bytt städfirma till Svensk Recycling & Fastighetsservice AB.

### **Övriga uppgifter**

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 130 000 kr.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 687	2 681	2 535	2 496
Resultat efter fin. poster	-368	-742	-243	-754
Soliditet, %	99	99	99	99
Yttre fond	2 142	1 945	1 599	1 599
Taxeringsvärde	152 888	152 888	152 888	115 393
Bostadsyta, kvm	3 897	3 897	3 897	3 897
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	446	446	446	444
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-
Drift-och underhållskostnad per kvm totalyta	493	567	428	560

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	39 752	-	-	39 752
Upplåtelseavgifter	68 513	-	-	68 513
Fond, yttre underhåll	1 945	-	197	2 142
Balanserat resultat	-2 262	-742	-197	-3 201
Årets resultat	-742	742	-368	-368
<b>Eget kapital</b>	<b>107 206</b>	<b>0</b>	<b>-368</b>	<b>106 838</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 201
Årets resultat	-368
<b>Totalt</b>	<b>-3 568</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	459
Att från yttre fond i anspråk ta	-26
Balanseras i ny räkning	-4 001
	<b>-3 568</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 687	2 681
Rörelseintäkter		66	20
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 753</b>	<b>2 701</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 045	-2 354
Övriga externa kostnader	8	-216	-243
Personalkostnader	9	-167	-163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-691	-682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 119</b>	<b>-3 442</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-366</b>	<b>-741</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2	-1
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2</b>	<b>-1</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-368</b>	<b>-742</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-368</b>	<b>-742</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	104 720	105 383
Maskiner och inventarier	12	93	76
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 813</b>	<b>105 459</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>104 813</b>	<b>105 459</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		122	5
Övriga fordringar	13	3 103	2 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	152	318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 378</b>	<b>2 973</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 378</b>	<b>2 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 190</b>	<b>108 432</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 265	108 265
Fond för yttre underhåll		2 142	1 945
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>110 407</b>	<b>110 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 201	-2 262
Årets resultat		-368	-742
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 568</b>	<b>-3 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>106 838</b>	<b>107 206</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		80	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		276	288
Skatteskulder		317	312
Övriga kortfristiga skulder		51	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	629	579
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 272</b>	<b>1 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 190</b>	<b>108 432</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rådjuret 21 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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
Maskiner och inventarier	5 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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	820	807
Årsavgifter, bostäder	1 743	1 738
Övriga intäkter	190	156
<b>Summa</b>	<b>2 753</b>	<b>2 701</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	38	43
Fastighetsskötsel	67	97
Snöskottning	5	6
Städning	143	109
Trädgårdsarbete	120	119
Övrigt	22	2
<b>Summa</b>	<b>395</b>	<b>377</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	0	54
Dörrar och lås/porttele	33	0
Fasader	17	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	31	0
Reparationer	140	262
Tak	0	96
Trapphus/port/entr	16	53
VA	0	94
Ventilation	10	0
<b>Summa</b>	<b>247</b>	<b>559</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Nya entredörrar	9	0
Fasadrenovering	17	0
OVK	0	79
Vattenskada	0	81
Takarbeten	0	54
Innergården	0	49
Övrigt	0	0
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>262</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	113 244	113 244
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>113 244</b>	<b>113 244</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 860	-7 197
Årets avskrivning	-663	-663
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 524</b>	<b>-7 860</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>104 720</b>	<b>105 383</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 569	32 569
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 891	43 891
Taxeringsvärde mark	108 997	108 997
<b>Summa</b>	<b>152 888</b>	<b>152 888</b>
<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	281	186
Inköp	45	95
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>326</b>	<b>281</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-205	-186
Avskrivningar	-28	-19
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-233</b>	<b>-205</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>93</b>	<b>76</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	2 945	2 649
Skattekonto	158	0
<b>Summa</b>	<b>3 103</b>	<b>2 649</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	185	72
Sophämtning	69	85
Uppvärmning	612	538
Vatten	109	102
<b>Summa</b>	<b>975</b>	<b>797</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	118	85
Fastighetsförsäkringar	77	69
Fastighetsskatt	159	157
Kabel-TV	37	37
Övrigt	10	10
<b>Summa</b>	<b>402</b>	<b>359</b>


NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	13	36
Juridiska kostnader	8	0
Kameral förvaltning	82	82
Konsultkostnader	0	7
Revisionsarvoden	30	28
Övriga förvaltningskostnader	83	90
<b>Summa</b>	<b>216</b>	<b>243</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	37	33
Styrelsearvoden	130	130
<b>Summa</b>	<b>167</b>	<b>163</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Övriga räntekostnader	2	1
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	9	9
El	0	175
Försäkringspremier	84	84
Förvaltning	24	22
Kabel-TV	10	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	19
<b>Summa</b>	<b>152</b>	<b>318</b>

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	35	1
Förutbetalda avgifter/hyror	285	274
Löner	130	130
Sociala avgifter	40	40
Städning	0	8
Upplupet revisionsarvode	29	28
Uppvärmning	91	72
Vatten	18	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	26
<b>Summa</b>	<b>629</b>	<b>579</b>



NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2022 - 05 - 31

Ort och datum



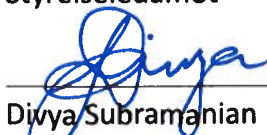
Malin Johanna Kristina Grundström  
Ordförande



Alexander Halling Cugler  
Styrelseledamot



Amanda Landén  
Styrelseledamot



Divya Subramanian  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

MOORE Allegretto  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor