

Årsredovisning

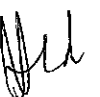
för

Brf Rådjuret 21

769602-3428

Räkenskapsåret

2011



Styrelsen för Brf Rådjuret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Rådjuret 21

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-07-15. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2003-01-17 och de nuvarande stadgarna registrerades 2009-10-16 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Gustavo Rickne	Ordförande
Mats Emanuelsson	Kassör
Patric Lindgren	Ledamot
Hans Bjurling	Ledamot
Johan Rhenberg	Ledamot
Birgitta Lindberg	Suppleant
Alexander Cugler	Suppleant

Revisor har varit Henrik Lind, KPMG, revisorssuppleant har varit Bo Svensson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-05-24.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådtrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Görans fastighetsservice.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 54 st medlemslägenheter varav 10 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med 54 st bostäder, 4 st lokaler samt 4 förråd:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Handelsverksamhet	37 m2	20100616 - tv
Förskola	707 m2	20100101-20151231
Hårtransplantation	96 m2	20020501-20140331
Sångsstudio	25 m2	19950701-20130630
Lager	10 m2	20100616 - tv
Lager	13 m2	20100616 - tv
Lager	20 m2	2004-08-01 -tv
Förråd	2 m2	20020501 - 20140331

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Hyresökning för förskolan med 375 000 fr o m 2011-01-01
- Byte av reglerutrustning för värme/varmvatten
- Påbörjat iordningsställande av gemensamhetslokal
- Installation av nytt passagesystem
- Omförhandling av lån

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Färdigställd gemensamhetslokal
- Renovering av hissar
- Åtgärdande avseende fasadskador
- Fortsatt planering av upprustning av A/B-gården
- Översyn av renoveringsbehov av trapphus och portal
- Hyresökning för förskolan med 375 000 fr o m 2012-01-01

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 85 600 000 kr varav 51 600 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 68 000 000 kr samt lokaler 17 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	455	445	421	422	418
Lån/kvm bostadsrättsyta	7826	7854	9655	9595	10537
Elkostnad/kvm totalyta	40	44	36	39	36
Värmekostnad/kvm totalyta	134	143	120	112	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	16	17	17	17

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	-350 512
Omföring yttre fond enligt stadgar	-256 800
Årets vinst	<u>541 402</u>
Summa	-65 910

Styrelsen föreslår att årets resultat
i ny räkning överföres **-65 910**

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

Hed

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	3 985 992	3 667 922
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-363 174	-391 545
Reparationer och underhåll	3	-434 447	-214 046
Taxebundna kostnader	4	-857 268	-923 996
Övriga driftskostnader	5	-95 392	-87 674
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-244 289	-221 651
Fastighetsskatt		-279 006	-277 681
Rörelseresultat före avskrivningar		1 712 416	1 551 329
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-451 664	-412 201
Maskiner och inventarier		-18 640	-18 640
Rörelseresultat		1 242 112	1 120 488
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15 040	692
Skatteränta ej skattepliktig		-3 270	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 377	-710 091
Räntebidrag		0	-111
Kapitalkostnader		-2 883	-6 762
		-745 490	-716 272
Resultat efter finansiella poster		496 622	404 216
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		44 780	0
Årets resultat		541 402	404 216

Hed

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7,8	56 117 245	55 981 426
Mark		32 568 775	32 568 775
Inventarier och maskiner	9,10	117 428	136 068
		88 803 448	88 686 269
Summa anläggningstillgångar		88 803 448	88 686 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		102	11 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	119 749	57 167
		119 851	68 233
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 578 573	1 107 747
Summa omsättningstillgångar		1 698 425	1 175 980
Summa tillgångar		90 501 872	89 862 249

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 300 282	54 300 282
Upplåtelseavgifter		7 594 326	7 824 326
Fond yttre underhåll		1 842 417	1 585 617
		63 737 025	63 710 225
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-607 312	-754 728
Årets resultat		541 402	404 216
		-65 910	-350 512
Summa eget kapital		63 671 115	63 359 713
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	25 645 000	25 545 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		511 006	548 510
Leverantörsskulder		466 994	215 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	207 758	193 948
		1 185 758	957 536
		26 830 758	26 502 536
Summa eget kapital, och skulder		90 501 872	89 862 249
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		44 082 000	44 082 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Hol

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	5,00-20,00 %	10,00 %
Trapphus	10,00 %	10,00 %
Värmeanläggning	5,00 %	0,00 %
Kodlås	5,00 %	0,00 %
Bredbandsinstallation	10,00 %	10,00 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 483 728	1 451 778
Hyror lokaler	2 210 456	1 937 155
Hyror garage	0	1 686
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	16 868	13 792
Återbetalning all framtid	4 250	6 250
Diverse intäkter	2 307	100
Förseningsavgift	1 850	2 850
Administr intäkter	100	0
Bredband	93 592	68 328
Prel fastighetsskatt lokaler	172 840	185 983
	3 985 991	3 667 922

Handwritten signature

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	127 892	166 191
Grovsopor	22 277	19 140
Serviceavtal hiss	13 587	20 439
Serviceavtal	17 521	10 149
Städning extra	9 760	0
Fastighetsskötsel entreprenad	64 500	64 500
Städning entreprenad	91 500	91 500
Gård	8 444	12 739
Förbrukningsmaterial	7 693	6 887
	363 174	391 545

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Lokal	2 750	2 333
Fasad	0	2 513
Trapphus	67 813	3 705
Vind/källare	106 896	5 940
Gården	600	11 722
VVS	35 723	16 242
Värmeanläggning	9 864	0
Undercentraler	0	4 365
Tvättstuga	7 166	20 895
Elinstallationer	6 285	0
Hiss	23 034	64 423
Vattenskada	31 842	0
Ventilation	59 958	44 540
Fönster	0	4 250
Portar	6 018	0
Konsult	19 650	15 313
Soprum/sophus	22 394	2 750
Internet	3 545	0
Balkong	-6 250	11 354
Lås	33 994	3 701
Fastighetsunderhåll	3 165	0
	434 447	214 046

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	79 865	66 521
Värmekostnader	553 221	610 730
El-och gaskostnader	163 352	188 169
Sophämtning	60 830	58 576
	857 268	923 996

HL

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	66 551	58 942
Kabel-TV	28 841	28 732
	95 392	87 674

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	8 626	16 137
Revisionsarvode	30 000	30 250
Förvaltningsarvode	62 412	62 412
Konsultarvode	21 200	0
Administration	6 370	3 307
Trivselkostnader	7 445	1 847
Hysesförluster	300	0
Bredband	101 240	101 727
Bevakning	150	0
Avgift organisation	4 971	4 971
Möteskostnader	1 000	1 000
Kortidsinventarier	575	0
	244 289	221 651

7 Avskrivningar byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	135 360	132 172
Fastighetsförbättringar	249 154	249 154
Trapphus	30 876	30 875
Värmeanläggning	20 685	0
Kodlås	15 590	0
	451 665	412 201

8 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	58 135 724	56 994 544
Inköp	862 483	1 141 180
Omklassificeringar	-275 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 723 207	58 135 724
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 154 298	-1 742 096
Årets avskrivningar	-451 665	-412 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 605 963	-2 154 297
Utgående redovisat värde	56 117 244	55 981 427
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	35 200 000
Taxeringsvärden mark	51 600 000	50 200 000
	85 600 000	85 400 000

275.000 kr har bokats mot upplåtelseavgifter. Beloppet avser inre renoveringar som brf bekostat av en kommersiell yta som sedan upplåtits som bostadsrätt 2006.

9 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	37 250	37 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 250	37 250
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 588	-1 863
Årets avskrivningar	-3 725	-3 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 313	-5 588
Utgående redovisat värde	27 937	31 662

10 Bredband

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	149 150	149 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 150	149 150
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-44 745	-29 830
Årets avskrivningar enligt plan	-14 915	-14 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 660	-44 745
Utgående redovisat värde	89 490	104 405

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	76 039	4 916
Förutbetald kabel-TV	7 210	7 032
Förutbetalt vatten	0	13 185
Förutbetald serviceavtal Anticimex	7 446	7 230
Förutbetald bredband	24 804	24 804
Utdelning Brandkontoret	4 250	0
	119 749	57 167

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 300 282	7 824 326	1 585 617	-754 728	404 216
Förändring under året*		-230 000			
Omföring yttre fond			256 800	-256 800	
Disposition av föregående års resultat:				404 216	-404 216
Årets resultat					541 402
Belopp vid årets utgång	54 300 282	7 594 326	1 842 417	-607 312	541 402

* Ökning upplåtelseavgift lgh 531 med 45.000 kr.

275.000 kr ombokat från anläggningstillgångar till upplåtelseavgift därav minskning av upplåtelseavgifter med 230.000 kr. Beloppet avser inre renoveringar som brf bekostat av en kommersiell yta som sedan upplåtits som bostadsrätt 2006.

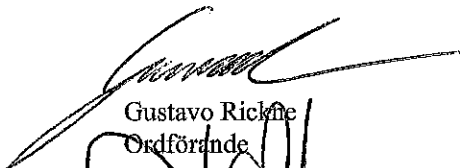
13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
SBAB	3,05%	2012-08-16	10 000 000	10 000 000
SEB	2,43%	Rörligt	10 000 000	8 245 000
SEB	3,60%	2013-01-28	5 645 000	7 300 000
			25 645 000	25 545 000

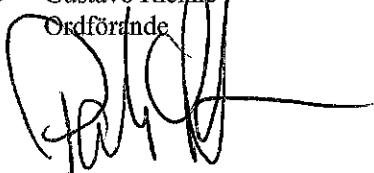
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	25 417	41 151
Förutbetalda avgifter och hyror	154 341	132 297
Upplupet revisorsarvode	28 000	20 500
	207 758	193 948

Stockholm den 9/5 /2012.



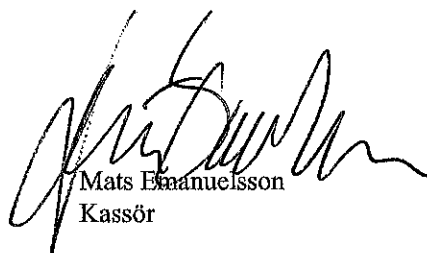
Gustavo Rickne
Ordförande



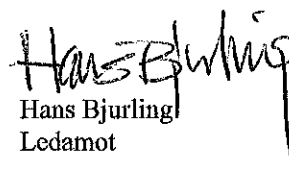
Patric Lindgren
Ledamot



Johan Rhenberg
Ledamot



Mats Emanuelsson
Kassör



Hans Bjurling
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 /2012 .



Henrik Lind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rådjuret 21 org.nr 769602-3428

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rådjuret 21 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rådjuret 21 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 maj 2012



Henrik Lind
Auktoriserad revisor