

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Rådjuret 21**

769602-3428

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Rådjuret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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 15/7 1997. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 17/1 2003 och de nuvarande stadgarna registrerades 16/10 2009 hos Bolagsverket.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Rhenberg	Ordförande
Mats Emanuelsson	Kassör
Patric Lindgren	Ledamot
Hans Bjurling	Ledamot
Alexander Cugler	Ledamot
Lovisa Söderlund	Suppleant
Kristina Murberger	Suppleant (del av året)

Revisor har varit Anders Ericsson, Allegretto Revision AB, revisorssuppleant har varit Bo Svensson.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2013

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 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 Tived Fastighetsservice AB. 

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 54st medlemslägenheter varav 5st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med 54st bostäder, 9st lokaler och 1st bostadsrättslokal.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Handelsverksamhet	37 kvm	Tillsvidare
Förskola	707 kvm	20151231
Hårstudio	96 kvm	20170331
Sångstudio	25 kvm	20160630
Lager	10 kvm	Tillsvidare
Lager	13 kvm	Tillsvidare
Förråd	2 kvm	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Hyreshöjning för förskolan med 375 000 fr o m 2013-01-01.
- Iordningställande av källarlokal till spa/bastu.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Upprustning av A-gården dränering, nytt ytskikt, orangeri m m.
- Översyn av renoveringsbehov av trappuppgångar och portaler.
- Omförhandling/amortering av lån om 9 mkr 2014-09-30.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 103 000 000 kr varav 60 800 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 81 000 000 kr samt lokaler 22 000 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, 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.


<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	459	459	455	445	421
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 595	7 621	7 826	7 854	9 655
Elkostnad/kvm totalyta	37	37	40	44	36
Värmekostnad/kvm totalyta	143	141	134	143	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	19	16	17 <sup>Ac</sup>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 822
omföring yttre fond enligt stadgar	-309 000
årets vinst	1 183 865
	<b>892 687</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	892 687
---	---------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 808 598	4 384 164
Övriga rörelseintäkter		23 114	19 760
		<b>4 831 712</b>	<b>4 403 924</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-428 209	-771 901
Driftskostnader		-494 843	-616 503
Taxebundna kostnader		-888 977	-872 301
Administrationskostnader		-274 271	-179 637
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-285 340	-249 710
Avskrivningar och nedskrivningar		-506 552	-662 331
		<b>-2 878 192</b>	<b>-3 352 383</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 953 520</b>	<b>1 051 541</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 626	10 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-776 281	-754 392
		<b>-769 655</b>	<b>-743 707</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 183 865</b>	<b>307 834</b>
Justering statlig skatt		0	32 698
<b>Årets resultat</b>		<b>1 183 865</b>	<b>340 532</b> <i>RC</i>

## Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

88 301 133

88 568 125

Inventarier och installationer

4, 5

59 660

74 575

**88 360 793**

**88 642 700**

**Summa anläggningstillgångar**

**88 360 793**

**88 642 700**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

150

0

Förutbetalda kostnader

6

118 243

61 431

**118 393**

**61 431**

**Kassa och bank**

2 235 343

867 463

**Summa omsättningstillgångar**


**2 353 736**

**928 894**

**Summa tillgångar**

**90 714 529**

**89 571 594** *AK*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		54 300 282	54 300 282
Upplåtelseavgifter		7 594 326	7 594 326
Fond för yttre underhåll		2 408 217	2 099 217
		<b>64 302 825</b>	<b>63 993 825</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-291 178	-322 710
Årets resultat		1 183 865	340 532
		<b>892 687</b>	<b>17 822</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 195 512</b>	<b>64 011 647</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	24 447 425	24 645 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		112 900	0
Förskott från kunder		1 260	1 260
Leverantörsskulder		163 844	284 373
Skatteskulder		526 883	448 806
Upplupna kostnader	9	118 927	28 856
Förutbetalda avgifter och hyror		147 778	151 652
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 071 592</b>	<b>914 947</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>90 714 529</b>	<b>89 571 594</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Övriga ställda panter och säkerheter</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		44 082 000	44 082 000
		<b>44 082 000</b>	<b>44 082 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar*	10,00 %	10,00 %
Värmeanläggning	5,00 %	5,00 %
Bredbandsinstallation	10,00 %	10,00 %
Inventarier	0,00 %	10,00 %

\*Fastighetsförbättringarna skrivs av med 5,00-20,00% enl. anl.reg

Föreningen har valt att helt skriva av Inventarier och en del av Fastighetsförbättringarna under 2012.

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 485 888	1 485 348
Hysesintäkter lokaler	3 014 920	2 639 307
Deb. fastighetsskatt	214 675	170 529
Hysesintäkt bredband	93 115	88 981
	<b>4 808 598</b>	<b>4 384 165</b>



## Not 2

	2013	2012
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Tvättstuga	10 180	2 271
Soprum	5 658	0
Dörrar och lås	7 075	40 112
VA	5 610	68 528
Värme	0	1 500
El	0	94 312
Hissar	25 701	239 096
Gård	15 002	42 995
Övriga gemensamma utrymmen	205 756	0
Trapphus	0	8 400
Källarutrymme	875	12 881
Ventilation	0	19 994
Kabel-tv/bredband/porttele	8 369	0
Portar	6 081	28 088
Tak	24 588	33 182
Fasader	0	142 032
Fönster	1 187	16 030
Balkonger	2 950	0
Försäkringsskada	0	21 400
Vattenskada	103 108	0
Hyseslokal	6 068	1 080
	<b>428 208</b>	<b>771 901</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Trädgårdsskötsel	8 970	16 981
Städning grundavtal	89 250	91 500
Städning extradebiteringar	16 319	0
Fastighetsskötsel grundavtal	64 500	64 500
Serviceavtal	18 323	21 288
Hiss serviceavtal	17 522	21 933
Grovsopor	35 088	30 694
Fastighetsförsäkring	73 159	76 040
Kabel-tv	29 379	32 202
Förbrukningsinventarier	3 644	30 334
Förbrukningsmaterial	11 954	28 963
Trivselkostnader	3 847	3 981
Snöröjning/sandning	17 638	17 875
Bevakning	0	4 875
Gemensamhetsanläggning	6 035	73 240
Bredband	99 216	102 097
	<b>494 844</b>	<b>616 503</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	153 726	151 610
Uppvärmning	588 873	581 215
Vatten	78 802	76 690
Sophämtning	67 576	62 786
	<b>888 977</b>	<b>872 301</b>

**Administrationskostnader**

Administration, kontorsmateriel	4 765	7 098
Styrelseomkostnader	30 713	16 502
Revisionsarvode extern revisor	21 175	20 500
Arvode ekonomisk förvaltning	64 256	64 016
Konsultarvoden	94 607	61 775
Bankkostnader	3 311	2 996
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	0
Juridisk konsultation	39 000	6 750
Bredband styrelsen	2 328	0
Hemsida	9 108	0
	<b>274 271</b>	<b>179 637</b>

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

Fastighetsskatt	220 000	176 000
Kommunal fastighetsavgift	65 340	73 710
	<b>285 340</b>	<b>249 710</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Avskrivning byggnad	132 172	132 172
Avskrivning fastighetsförbättringar	338 780	373 907
Avskrivning värmeanläggning	20 685	20 685
Avskrivning inventarier	0	3 725
Avskrivning installationer	14 915	14 915
Nedskrivning fastighetsförbättringar	0	92 715
Nedskrivning inventarier	0	24 212
	<b>506 552</b>	<b>662 331</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	59 224 791	58 723 207
Inköp	224 645	501 584
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 449 436</b>	<b>59 224 791</b>

Ingående avskrivningar	-3 132 726	-2 605 963
Årets avskrivningar	-491 637	-526 763
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 624 363</b>	<b>-3 132 726</b>
Ingående nedskrivningar	-92 715	0

Nedskrivning fastighetsförbättring	0	-92 715
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-92 715</b>	<b>-92 715</b>

**Utgående redovisat värde**

Taxeringsvärden byggnader	42 200 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	60 800 000	51 600 000
	<b>103 000 000</b>	<b>85 600 000</b>

Bokfört värde byggnader	55 732 358	55 999 350
Bokfört värde mark	32 568 775	32 568 775
	<b>88 301 133</b>	<b>88 568 125</b>

*AC*

#### Not 4 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 250	37 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 250</b>	<b>37 250</b>
Ingående avskrivningar	-13 038	-9 313
Årets avskrivningar	0	-3 725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 038</b>	<b>-13 038</b>
Ingående nedskrivningar	-24 212	0
Nedskrivning Inventarier	0	-24 212
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-24 212</b>	<b>-24 212</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Bredband

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 150	149 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 150</b>	<b>149 150</b>
Ingående avskrivningar	-74 575	-59 660
Årets avskrivningar	-14 915	-14 915
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-89 490</b>	<b>-74 575</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 660</b>	<b>74 575</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald kabel-TV	7 346	7 343
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 064	16 064
Förutbetald snöröjning	4 062	3 125
Förutbetald serviceavtal	8 187	7 864
Förutbetald bredband	24 804	24 804
Förutbetald serviceavtal Anticimex	8 116	0
Förutbetald hemsida	356	356
Förutbetald säkerhetsintegrering	0	1 875
Förutbetalt vatten	6 676	0
Upplupen intäkt deb.fastighetsskatt	42 632	0
	<b>118 243</b>	<b>61 431</b>

#### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 300 282	7 594 326	2 099 217	-322 710	340 532
Reservering yttre fond			309 000	-309 000	
Disposition av föregående års resultat:				340 532	-340 532
Årets resultat					1 183 865
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 300 282</b>	<b>7 594 326</b>	<b>2 408 217</b>	<b>-291 178</b>	<b>1 183 865</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	3,04	2014-09-30	9 000 000	9 000 000
SEB	2,57	2016-01-28	5 560 325	5 645 000
SEB	3,11	2015-01-28	10 000 000	10 000 000
kortfr. del av långfristig skuld			-112 900	0
			<b>24 447 425</b>	<b>24 645 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	24 000	26 000
Upplupna räntekostnader	16 928	2 857
Upplupen kostnad värme	78 000	0
	<b>118 928</b>	<b>28 857</b>

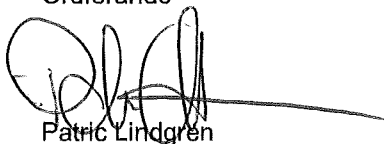
Stockholm den 29/14 2014



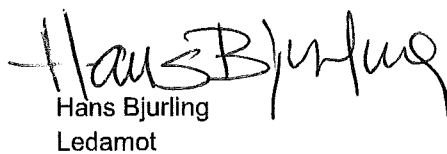
Johan Rhenberg  
Ordförande



Mats Emanuelsson  
Kassör



Patric Lindgren  
Ledamot



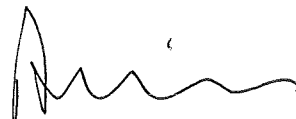
Hans Bjurling  
Ledamot



Alexander Cugler  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/15 2014



Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor  
Allegretto Revision AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Rådjuret 21

Org.nr 769602-3428

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådjuret 21 för räkenskapsåret 2013.

#### *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 2013-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2013-05-31 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. *AK*

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rådjuret 21 för räkenskapsåret 2013.

### *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 och föreningens stadgar.

### *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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-06



Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor