

UTKAST AV Årsredovisning 2022

BRF RÅDJURET 21 I STOCKHOLM

769602-3428



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÅDJURET 21 I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



U T K A S T
ej för distribution

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 kommer 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 4 149 kvm varav 3 913 kvm utgör lägenhetsyta, 236 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 2022-06-27. 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
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

UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2022 Renovering av den västra fasaden och vädringsbalkonger på D/E-huset
2022 Underhåll kontorslokaler B & D-husen
2022 Genomgång av föreningens elkonsumtion, installerat tätningsslister vid vädringsbalkonger i samtliga trapphus
2022 Åtgärdat fel vid översvämning cykelrum A-källaren
2022 Trapphusrenovering C-huset
2022 Byte av stam hos medlem i B-huset
2022 Byte av duschblandare i SPA:t
2022 Planering av rabatt samt inköp av bevattningsutrustning till A-gården

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 + B-lokalen 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 221 315 000 kr inklusive tillhörande mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 213 000 000 kr samt lokaler 8 315 000 kr.

Årsavgifterna har under året vart oförändrade och det finns inga planer på att höja årsavgifterna under 2023.

Riksdagen har beslutat om ett elstöd till företag för att mildra effekterna av höga elpriser och beräknas utifrån förbrukningen 1 oktober 2021-30 september 2022.

Styrelsen beräknar att ca 40 000 kr kommer att betalas ut i elstöd under 2023.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 519 kr per bostadslägenhet under 2022, 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 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 665	2 687	2 681	2 535
Resultat efter fin. poster	-451	-368	-742	-243
Soliditet, %	98	99	99	99
Yttre fond	2 574	2 142	1 945	1 599
Taxeringsvärde	221 315	152 888	152 888	152 888
Bostadsyta, kvm	3 913	3 897	3 897	3 897
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	446	446	446	446
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 752	-	-	39 752
Upplåtelseavgifter	68 513	-	-	68 513
Fond, yttre underhåll	2 142	-	433	2 574
Balanserat resultat	-3 201	-368	-433	-4 001
Årets resultat	-368	368	-451	-451
Eget kapital	106 838	0	-451	106 387

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 001
Årets resultat	-451
Totalt	-4 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	664
Att från yttre fond i anspråk ta	-186
Balanseras i ny räkning	-4 930
	-4 452

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 665	2 687
Rörelseintäkter		104	66
Summa rörelseintäkter		2 768	2 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 143	-2 045
Övriga externa kostnader	7	-202	-216
Personalkostnader	8	-168	-167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-707	-691
Summa rörelsekostnader		-3 220	-3 119
RÖRELSERESULTAT		-451	-366
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2	-2
Summa finansiella poster		0	-2
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-451	-368
ÅRETS RESULTAT		-451	-368

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	105 910	104 720
Maskiner och inventarier	11	65	93
Pågående projekt		75	0
Summa materiella anläggningstillgångar		106 050	104 813
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 050	104 813
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		256	122
Övriga fordringar	12	228	158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	161	152
Summa kortfristiga fordringar		645	433
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 363	2 945
Summa kassa och bank		1 363	2 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 008	3 378
SUMMA TILLGÅNGAR		108 058	108 190

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 265	108 265
Fond för yttre underhåll		2 574	2 142
Summa bundet eget kapital		110 839	110 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 001	-3 201
Årets resultat		-451	-368
Summa fritt eget kapital		-4 452	-3 568
SUMMA EGET KAPITAL		106 387	106 838
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		284	80
Summa långfristiga skulder		284	80
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		222	276
Skatteskulder		337	317
Övriga kortfristiga skulder		72	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	756	629
Summa kortfristiga skulder		1 387	1 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 058	108 190

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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	812	820
Intäktsreduktion	-12	0
Årsavgifter, bostäder	1 746	1 743
Övriga intäkter	182	190
Summa	2 728	2 753

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	65	38
Fastighetsskötsel	68	67
Snöskottning	12	5
Städning	198	143
Trädgårdsarbete	118	120
Övrigt	3	22
Summa	464	395

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	30	0
Dörrar och lås/porttele	0	33
Fasader	0	17
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	31
Reparationer	156	140
Trapphus/port/entr	0	16
Ventilation	0	10
Summa	186	247

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	280	185
Sophämtning	84	69
Uppvärmning	588	612
Vatten	118	109
Summa	1 070	975

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	117	118
Fastighetsförsäkringar	78	77
Fastighetsskatt	177	159
Kabel-TV	39	37
Övrigt	11	10
Summa	422	402

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	35	13
Juridiska kostnader	0	8
Kameral förvaltning	84	82
Revisionsarvoden	30	30
Övriga förvaltningskostnader	53	83
Summa	202	216

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	41	37
Styrelsearvoden	127	130
Summa	168	167

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	2	2

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	113 244	113 244
Årets inköp	1 869	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 112	113 244
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 524	-7 860
Årets avskrivning	-679	-663
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 202	-8 524
Utgående restvärde enligt plan	105 910	104 720
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 569	32 569
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 065	43 891
Taxeringsvärde mark	162 250	108 997
Summa	221 315	152 888

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	326	281
Inköp	0	45
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	326	326
Ingående ackumulerad avskrivning	-233	-205
Avskrivningar	-28	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	-261	-233
Utgående restvärde enligt plan	65	93
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	160	158
Övriga kortfristiga fordringar	27	0
Summa	187	158
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	9	9
Försäkringspremier	88	84
Förvaltning	26	24
Kabel-TV	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	25
Summa	161	152
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	29	29
El	59	35
Förutbetalda avgifter/hyror	366	285
Löner	134	130
Sociala avgifter	42	40
Uppvärmning	92	91
Vatten	22	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	0
Summa	756	629

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Riksdagen har beslutat om ett elstöd till företag för att mildra effekterna av höga elpriser och beräknas utifrån förbrukningen 1 oktober 2021-30 september 2022.

Styrelsen beräknar att ca 40 000 kr kommer att betalas ut i elstöd under 2023.

Underskrifter

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