

Årsredovisning

för

Brf Rådjuret 21

769602-3428

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Rådjuret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Rådjuret 21 byggdes 1914 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är 4124 kvm varav 3234kvm utgör lägenhetsyta och 890kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 2055kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt. Under 2015/2016 har bottenvåningen samt våningarna 1 och 2 i D/E-huset byggts om efter det att Pysslingen AB sagt upp daghemmets lokaler. Ombyggnationen har inneburit att åtta nya lägenheter tillkommit vilka upplåtits med bostadsrätt under 2016. Vidare har ett kontor om 78 kvm tillkommit vilket hyrts ut till näringsidkare. Efter ombyggnationen består fastigheten av 3 834 kvm lägenhetsyta, 211 kvm kontorsyta och 20 kvm lageryta. Lokalen för den sångstudio som låg i E-uppgångens källare sades upp i slutet av 2015.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Tived Fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Pysslingen AB sagt upp sina lokaler per 30/6 2015.
- Upprustning av portalerna i A, C och D.
- Ny värmecentral.
- Ombyggnation av daghemmets lokaler till 8 lägenheter och ett kontor.
- Förhandsavtal har tecknats för de 8 blivande bostadsrätterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Hyresavtal har tecknats med Doidea Consulting AB avseende det nya kontoret.
- Upplåtelseavtal har tecknats för de 8 nya bostadsrätterna.
- Planerad upprustning av C samt D/E-gården.

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 54st medlemslägenheter varav 3st har överlåtit under året. Föreningen upplåter 54 st bostäder, 3 st lokaler och 3 förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Handelsverksamhet	37 m2	Tillsvidare
Förskola	-	Uppsagd 2015-06-30
Hårstudio	96 m2	2017-03-31
Kontor	78 m2	Under uppförande
Lager	10 m2	Tillsvidare
Lager	13 m2	Tillsvidare
Förråd	5 m2	Under uppförande

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Patric Lindgren	Ordförande
Mats Emanuelsson	Kassör
Hans Bjurling	Ledamot
Alexander Cugler	Ledamot
Malin Risshytt	Ledamot
Per Blomberg	Suppleant

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2015. Extra föreningsstämma hölls den 3 mars 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden har utbetalats till styrelsen med 104 000 kronor.

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 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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.

Flerårsöversikt (Kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 588 065	5 225 965	4 831 772	4 403 924
Resultat efter fin. poster	221 495	429 491	1 183 865	307 834
Soliditet (%)	73	72	72	71
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	459	459	459	459
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 774	7 595	7 595	7 621
Elkostnad/kvm totalyta	34	33	37	37
Värmekostnad/kvm totalyta	126	131	143	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	20	19	19
Avsättn. underhållsplan/kvm tot.	75	75	75	62

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 013 178
omföring yttre fond enligt stadgar	-309 000
årets vinst	221 495
	925 673

disponeras så att	
i ny räkning överföres	925 673

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 588 065	5 225 966
Summa rörelseintäkter		3 588 065	5 225 966
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 166 203	-3 355 296
Övriga externa kostnader	3	-181 902	-230 611
Arvoden och personalkostnader	4	-134 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 493	-477 493
Summa rörelsekostnader		-2 959 598	-4 063 400
Rörelseresultat		628 467	1 162 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 972	-735 088
Summa finansiella poster		-406 972	-733 075
Resultat efter finansiella poster		221 495	429 491
Resultat före skatt		221 495	429 491
Årets resultat		221 495	429 491

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	87 375 977	87 838 555
Installationer	6	29 830	44 745
Summa materiella anläggningstillgångar		87 405 807	87 883 300
Summa anläggningstillgångar		87 405 807	87 883 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 908	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 834	50 796
Summa kortfristiga fordringar		56 926	50 846
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 114 694	3 292 803
Summa kassa och bank		3 114 694	3 292 803
Summa omsättningstillgångar		3 171 620	3 343 649
SUMMA TILLGÅNGAR		90 577 427	91 226 949

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 018 911	54 300 282
Upplåtelseavgifter		7 875 697	7 594 326
Fond för yttre underhåll		3 026 217	2 717 217
Summa bundet eget kapital		64 920 825	64 611 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		704 178	583 687
Årets resultat		221 495	429 491
Summa fritt eget kapital		925 673	1 013 178
Summa eget kapital		65 846 498	65 625 003
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 060 325	24 560 325
Summa långfristiga skulder		32 060 325	24 560 325
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		215 358	237 592
Skatteskulder		572 372	569 689
Övriga skulder		-8 447 235	1 908
Förutbetalda avgifter och hyror		55 887	143 205
Upplupna kostnader	11	274 222	89 227
Summa kortfristiga skulder		-7 329 396	1 041 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 577 427	91 226 949
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		44 082 000	44 082 000
Summa ställda säkerheter		44 082 000	44 082 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 %
Värmeanläggning	0,83 %
Bredbandsinstallation	10,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 485 888	1 485 888
Hysesintäkter lokaler	1 847 642	3 388 788
Hysesintäkter förråd	7 686	6 846
Deb. fastighetsskatt	123 453	213 158
Hysesintäkt bredband	101 132	102 655
Påminnelseavgift	1 250	1 300
Pantförskrivningsavgift	7 556	9 306
Överlåtelseavgift	4 443	9 996
Öres- och kronutjämning	15	19
Återbetaln. all Framtid	9 000	6 550
Övriga rörelseintäkter	0	1 460
	3 588 065	5 225 966

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Tvättstuga	9 977	40 312
Trapphus	9 550	12 870
Källarutrymmen	0	1 369
Övr besiktn/kontroll	7 350	0
Dörrar och lås	2 688	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	178 095
VA	13 838	14 449
Värme	6 271	7 422
Ventilation	0	51 584
El	175 031	11 463
Hissar	31 908	64 894
Portar	0	19 797
Tak	12 021	32 813
Fasader	244 976	731 877
Fönster	0	5 766
Balkonger	0	34 375
Markytor	0	424 556
Gård	52 225	91 216
Vattenskada	0	10 965
Fastighetsskötsel grundavtal	67 500	67 000
Fastighetsskötsel extradeb	0	7 658
Trädgårdsskötsel	24 647	16 682
Snöröjning/sandning	7 250	7 187
Städning grundavtal	123 135	133 560
Städning extradebiteringar	6 070	4 500
Sotning	1 145	1 385
Serviceavtal	16 646	16 303
Hiss serviceavtal	14 000	21 192
Gemensamhetsanläggning	4 596	3 883
Elavgifter	141 872	136 483
Uppvärmning	518 610	540 641
Vatten	78 695	81 503
Sophämtning	81 384	74 652
Grovsopor	24 043	19 751
Fastighetsförsäkring	75 053	74 774
Kabel-tv	29 384	29 384
Bredband	99 216	99 216
Fastighetsskatt	220 000	220 000
Kommunal fastighetsavgift	67 122	65 718
	2 166 203	3 355 295

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	2 028	4 547
Förbrukningsmaterial	22 930	9 525
Bredband styrelsen	1 498	2 979
Hemsida	9 696	9 517
Administration, kontorsmateriel	2 139	3 012
Styrelseomkostnader	22 774	44 257
Revisionsarvode extern revisor	33 750	27 071
Arvode ekonomisk förvaltn.	64 256	64 256
Extradedb. ekonomisk förvaltn.	0	1 094
Konsultarvoden	12 500	6 750
Bankkostnader	5 922	2 959
Möteskostnader	400	0
Trivselkostnader	1 009	33 394
Juridisk konsultation	3 000	21 250
	181 902	230 611

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	104 000	0
Sociala avgifter	30 000	0
	134 000	0

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 449 436	59 449 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 449 436	59 449 436
Ingående avskrivningar	-4 086 941	-3 624 363
Årets avskrivningar	-462 578	-462 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 549 519	-4 086 941
Ingående nedskrivningar	-92 715	-92 715
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-92 715	-92 715
Utgående redovisat värde	54 807 202	55 269 780
Taxeringsvärden byggnader	42 200 000	42 200 000
Taxeringsvärden mark	60 800 000	60 800 000
	103 000 000	103 000 000
Bokfört värde byggnader	54 807 202	55 269 780
Bokfört värde mark	32 568 775	32 568 775
	87 375 977	87 838 555

Not 6 Installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 150	149 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 150	149 150
Ingående avskrivningar	-104 405	-89 490
Årets avskrivningar	-14 915	-14 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 320	-104 405
Utgående redovisat värde	29 830	44 745

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringsfaktura	6 823	0
Förutbetald kabel-TV	7 498	7 346
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 064	0
Förutbetald snöröjning	11 250	3 125
Förutbetald hissavtal	0	7 000
Förutbetald serviceavtal	8 931	8 521
Förutbetald bredband	8 268	24 804
	58 834	50 796

Not 8 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	3 114 694	3 292 803
	3 114 694	3 292 803

Beviljad kredit 4 000 000 kr.

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 300 282	7 594 326	2 717 217	583 687	429 491
Ökning av insatskapital		281 371			
Minskning av insatskapital	-281 371				
Reservering yttre fond			309 000	-309 000	
Disposition av föregående års resultat:				429 491	-429 491
Årets resultat					221 495
Belopp vid årets utgång	54 018 911	7 875 697	3 026 217	704 178	221 495

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	0,80	3 mån	9 000 000	9 000 000
SEB	2,57	2016-01-28	5 560 325	5 560 325
SEB	0,88	2016-01-28	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,80	2016-09-08	3 000 000	0
Stadshypotek	0,80	2016-12-01	4 500 000	0
			32 060 325	24 560 325

Not 11 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	30 000	26 000
Upplupet styrelsearvode	104 000	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	30 000	0
Upplupen kostnad vatten	0	10 057
Upplupen kostnad el	13 000	12 743
Upplupen kostnad värme	80 000	0
Upplupen räntekostnad	5 222	40 428
Upplupen kostnad städning	12 000	0
	274 222	89 228

Stockholm den / 2016

Patric Lindgren
Ordförande

Mats Emanuelsson
Kassör

Hans Bjurling
Ledamot

Alexander Cugler
Ledamot

Malin Risshytt
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revison AB