

Årsredovisning

för

Brf Rådjuret 21

769602-3428

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Rådjuret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning


Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådtrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Tived Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Hyreshöjning för förskolan med 375 000 kr om 2014-01-01.
- Iordningställande av A-gården.
- Reparation av fasaden mot Nybrogatan.
- Iordningsställande av hobbyrum.
- Undertecknande av avflyttningsavtal med Pyslingen AB.
- Omförhandling av lån hos SHB om 9 mkr (räntesats 1,72 per 2014-09-30).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Upprustning av portalen mot Nybrogatan.
- Beslut om att i egen regi bygga om daghemmets lokaler till 8 lägenheter och ett kontor.
- Upprustning av D/E-gården.
- Omförhandling av lån hos SEB om 10 mkr 2015-01-28.
- Renovering av yttertak på takkupor. 

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 54st medlemslägenheter varav 10st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter 54 st bostäder, 4 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	707 m2	20150630
Hårstudio	96 m2	20170331
Sångstudio	25 m2	20160630
Lager	10 m2	Tillsvidare
Lager	13 m2	Tillsvidare
Förråd	2 m2	Tillsvidare

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
Malin Risshytt	Suppleant
Annika Elmlund	Suppleant (del av året)

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2014. Extra föreningsstämma hölls den 22 oktober 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

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 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 225 965	4 831 772	4 403 924	3 985 992
Resultat efter fin. poster	429 491	1 183 865	307 834	496 622
Soliditet (%)	72	72	71	70
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	459	459	459	455
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 595	7 595	7 621	7 826
Elkostnad/kvm totalyta	33	37	37	40
Värmekostnad/kvm totalyta	131	143	141	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	19
Avsättn. underhållsplan/kvm tot.	75	75	62	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	892 687
omföring yttre fond enligt stadgar	-309 000
årets vinst	429 491
	1 013 178

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 013 178

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 225 966	4 831 712
Summa rörelseintäkter		5 225 966	4 831 712
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 355 296	-2 077 924
Övriga externa kostnader	3	-230 611	-293 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 493	-506 552
Summa rörelsekostnader		-4 063 400	-2 878 192
Rörelseresultat		1 162 566	1 953 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 013	6 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-735 088	-776 281
Summa finansiella poster		-733 075	-769 655
Resultat efter finansiella poster		429 491	1 183 865
Resultat före skatt		429 491	1 183 865
Årets resultat		429 491	1 183 865

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	87 838 555	88 301 133
Installationer	5	44 745	59 660
Summa materiella anläggningstillgångar		87 883 300	88 360 793
Summa anläggningstillgångar		87 883 300	88 360 793
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	50 796	118 243
Summa kortfristiga fordringar		50 846	118 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 292 803	2 235 343
Summa kassa och bank		3 292 803	2 235 343
Summa omsättningstillgångar		3 343 649	2 353 736
SUMMA TILLGÅNGAR		91 226 949	90 714 529

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 300 282	54 300 282
Upplåtelseavgifter		7 594 326	7 594 326
Fond för yttre underhåll		2 717 217	2 408 217
Summa bundet eget kapital		64 611 825	64 302 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		583 687	-291 178
Årets resultat		429 491	1 183 865
Summa fritt eget kapital		1 013 178	892 687
Summa eget kapital		65 625 003	65 195 512
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 560 325	24 560 325
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	-112 900
Summa långfristiga skulder		24 560 325	24 447 425
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	112 900
Förskott från kunder		0	1 260
Leverantörsskulder		237 592	163 844
Skatteskulder		569 689	526 883
Övriga skulder		1 908	0
Förutbetalda avgifter och hyror		143 205	147 778
Upplupna kostnader	10	89 227	118 927
Summa kortfristiga skulder		1 041 621	1 071 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 226 949	90 714 529
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
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
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 485 888	1 485 888
Hysesintäkter lokaler	3 388 788	3 014 920
Hysesintäkter förråd	6 846	0
Deb. fastighetsskatt	213 158	214 675
Hysesintäkt bredband	102 655	93 115
Påminnelseavgift	1 300	650
Pantförskrivningsavgift	9 306	8 415
Överlåtelseavgift	9 996	7 739
Öres- och kronutjämning	19	10
Återbetaln. all Framtid	6 550	6 200
Övriga rörelseintäkter	1 460	100
	5 225 966	4 831 712

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Hyseslokal	0	6 068
Tvättstuga	40 312	10 180
Trapphus	12 870	0
Källarutrymmen	1 369	875
Soprum	0	5 658
Dörrar och lås	0	7 075
Övriga gemensamma utrymmen	178 095	205 756
VA	14 449	5 610
Värme	7 422	0
Ventilation	51 584	0
El	11 463	0
Kabel-tv/bredband/porttele	0	8 369
Hissar	64 894	25 701
Portar	19 797	6 081
Tak	32 813	24 588
Fasader	731 877	0
Fönster	5 766	1 187
Balkonger	34 375	2 950
Markytor	424 556	0
Gård	91 216	15 002
Vattenskada	10 965	103 108
Fastighetsskötsel grundavtal	67 000	64 500
Fastighetsskötsel extradeb	7 658	0
Trädgårdsskötsel	16 682	8 970
Snöröjning/sandning	7 187	17 638
Städning grundavtal	133 560	89 250
Städning extradebiteringar	4 500	16 319
Sotning	1 385	0
Serviceavtal	16 303	18 323
Hiss serviceavtal	21 192	17 522
Gemensamhetsanläggning	3 883	6 035
Elavgifter	136 483	153 726
Uppvärmning	540 641	588 873
Vatten	81 503	78 802
Sophämtning	74 652	67 576
Grovsopor	19 751	35 088
Fastighetsförsäkring	74 774	73 159
Kabel-tv	29 384	29 379
Bredband	99 216	99 216
Fastighetsskatt	220 000	220 000
Kommunal fastighetsavgift	65 718	65 340
	3 355 295	2 077 924

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	4 547	3 644
Förbrukningsmaterial	9 525	11 954
Bredband styrelsen	2 979	2 328
Hemsida	9 517	9 108
Administration, kontorsmateriel	3 012	4 765
Styrelseomkostnader	44 257	30 713
Revisionsarvode extern revisor	27 071	21 175
Arvode ekonomisk förvaltn.	64 256	64 256
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	1 094	0
Konsultarvoden	6 750	94 607
Bankkostnader	2 959	3 311
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 008
Trivselkostnader	33 394	3 847
Juridisk konsultation	21 250	39 000
	230 611	293 716

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 449 436	59 224 791
Inköp	0	224 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 449 436	59 449 436
Ingående avskrivningar	-3 624 363	-3 132 726
Årets avskrivningar	-462 578	-491 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 086 941	-3 624 363
Ingående nedskrivningar	-92 715	-92 715
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-92 715	-92 715
Utgående redovisat värde	55 269 780	55 732 358
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	55 269 780	55 732 358
Bokfört värde mark	32 568 775	32 568 775
	87 838 555	88 301 133

Not 5 Installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 150	149 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 150	149 150
Ingående avskrivningar	-89 490	-74 575
Årets avskrivningar	-14 915	-14 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 405	-89 490
Utgående redovisat värde	44 745	59 660

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald hissavtal	7 000	0
Förutbetald kabel-TV	7 346	7 346
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	16 064
Förutbetald snöröjning	3 125	4 062
Förutbetald vatten	0	6 676
Förutbetald serviceavtal	8 521	8 187
Förutbetald bredband	24 804	24 804
Förutbetald serviceavtal Anticimex	0	8 116
Förutbetald hemsida	0	356
Upplupen intäkt deb.fastighetsskatt	0	42 632
	50 796	118 243

Not 7 Likvida medel

	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	3 292 803	2 235 343
	3 292 803	2 235 343

Beviljad kredit 4 000 000 kr.

Not 8 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	2 408 217	-291 178	1 183 865
Reservering yttre fond			309 000	-309 000	
Disposition av föregående års resultat:				1 183 865	-1 183 865
Årets resultat					429 491
Belopp vid årets utgång	54 300 282	7 594 326	2 717 217	583 687	429 491

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,72	3 mån	9 000 000	9 000 000
SEB	2,57	2016-01-28	5 560 325	5 560 325
SEB	3,11	2015-01-28	10 000 000	10 000 000
			24 560 325	24 560 325

Kortfristig del av långfristig skuld 0 -112 900 

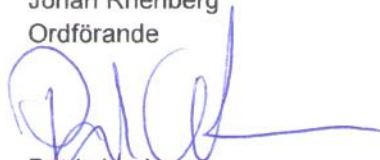
NotioUpplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	26 000	24 000
Upplupen kostnad vatten	10 057	0
Upplupen kostnad el	12 743	0
Upplupen kostnad värme	0	78 000
Upplupen räntekostnad	40 428	16 928
	89 228	118 928

Stockholm den 11 / 5 2015

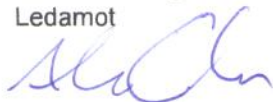


Johan Rhenberg
Ordförande



Patric Lindgren
Ledamot

Alexander Cugler
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2015



Anders Ericsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB



Mats Emanuelsson
Kassör

Hans Bjurling
Ledamot



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 2014.

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 2014-12-31 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. 

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 2014.

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 2015-05-11



Anders Ericsson
Auktoriserad revisor