



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rådjuret nr 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 kommit 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rådjuret 20	1980	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1900

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 785 kvm och 3 lokaler om 230 kvm. Byggnadernas totalyta är 4003 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Brandrup Sigfrid	Ordförande
Carl di Meo	Styrelseledamot
Sebastian Brändholm	Styrelseledamot
Cecilia Welin Eklind	Suppleant

Valberedning

Adrienne De Geer Pråhl, Fredrika Janssen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anna Nordberg Revisor FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	● Renovering balkonger mot gård Renovering/omputsning fasader mot gård Renovering fönster mot gård, samt mot Nybrogatan Renovering säkerhetsanordningar tak Renovering fönster vindsvåningar Brandsäkerhet höjs, bl a genom installation av brandsläckare
2021	● Renovering terasser - Nybrogatan
2020	● Säkerhetsdörrar installeras
2013-2018	● Renovering värmesystem
2012-2013	● Renovering trapphus
2010	● Målning tak
2005-2009	● Renovering fönster
2003	● Renovering hiss - Östermalmsgatan 72
1995	● Renovering fönster
1993	● Renovering hiss - Nybrogatan 77
1987	● Renovering tak Renovering fasad Renovering trapphus Renovering tvättstuga

Planerade underhåll

2024-2027	● Renovering fönster mot Östermalmsgatan
-----------	--

Avtal med leverantörer

Renovering fasader, balkonger och fönster	TP Mur & Puts AB
Projektledning renoveringsprojekt	ECS-Teknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under 2023 låtit genomföra det planerade underhållet av fasader, balkonger och fönster mot gården, samt Nybrogatan, genom entreprenadkontrakt med TP Mur & Puts AB. Styrelsens bedömning är att projektet har genomförts enligt plan och den totala kostnaden för projektet förväntas sluta på ca 8 400 000kr, dvs inom uppsatt budget. Då renoveringen har lånefinansierats, samt med hänsyn tagen till det senaste årets allmänna kostnadsläge, höjdes medlemsavgifterna per 1 januari 2023 enligt tidigare beslut med 40% [från 442 kr/kvm till 619 kr/kvm], samt därefter i ett andra steg med ytterligare 15% per den 1 oktober 2023 [från 619 kr/kvm till 712 kr/kvm]. Föreningens totala lånefinansiering uppgår per 2023-12-31 till SEK 18 695 000 kr. Styrelsens uppfattning är att medlemsavgifterna efter de två höjningarna under 2023 tar höjd för det aktuella kostnadsläget samt kommande planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 40% och 2023-10-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 858 655	2 091 357	2 074 612	2 049 072
Resultat efter fin. poster	-7 308 626	-475 137	-2 208 824	289 898
Soliditet (%)	67	81	80	3
Yttre fond	1 908 921	1 585 215	968 652	548 571
Taxeringsvärde	205 521 000	205 521 000	140 027 000	140 027 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	636	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 939	2 585	2 585	-
Skuldsättning per kvm totalyta	4 670	2 422	2 422	-
Sparande per kvm totalyta	49	25	122	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	16	11	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	149	156	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	16	-
Energikostnad per kvm totalyta	206	183	182	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,77	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Styrelsen har under 2023 låtit genomföra det planerade underhållet av fasader, balkonger och fönster mot gården, samt Nybrogatan. Då renoveringen har lånefinansierats, samt med hänsyn tagen till det senaste årets allmänna kostnadsläge, höjdes medlemsavgifterna i två steg under året. Styrelsens uppfattning är att medlemsavgifterna efter de två höjningarna under 2023 tar höjd för det aktuella kostnadsläget samt kommande planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 856 960	-	-	3 856 960
Upplåtelseavgifter	5 429 578	-	-	5 429 578
Fond, yttre underhåll	1 585 215	-314 294	638 000	1 908 921
Uppskrivningsfond	43 535 861	-	-	43 535 861
Balanserat resultat	-7 233 093	-160 843	-638 000	-8 031 936
Årets resultat	-475 137	475 137	-7 308 626	-7 308 626
Eget kapital	46 699 384	0	-7 308 626	39 390 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 393 936
Årets resultat	-7 308 626
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-638 000
Totalt	-15 340 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 908 921
Balanseras i ny räkning	-13 431 641

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 858 655	2 091 357
Övriga rörelseintäkter	3	33 969	64 644
Summa rörelseintäkter		2 892 624	2 156 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 883 246	-1 752 995
Övriga externa kostnader	9	-591 404	-445 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 308	-259 301
Summa rörelsekostnader		-9 733 959	-2 458 065
RÖRELSERESULTAT		-6 841 335	-302 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 120	480
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-480 411	-173 552
Summa finansiella poster		-467 291	-173 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 308 626	-475 137
ÅRETS RESULTAT		-7 308 626	-475 137

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	56 278 785	56 538 093
Summa materiella anläggningstillgångar		56 278 785	56 538 093
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 279 185	56 538 493
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 192	38 823
Övriga fordringar	13	2 535 072	714 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 305	48 275
Summa kortfristiga fordringar		2 605 569	801 934
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 848	6 867
Summa kassa och bank		24 848	6 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 630 417	808 801
SUMMA TILLGÅNGAR		58 909 602	57 347 294

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 286 538	9 286 538
Uppskrivningsfond		43 535 861	43 535 861
Fond för yttre underhåll		1 908 921	1 585 215
Summa bundet eget kapital		54 731 320	54 407 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 031 936	-7 233 093
Årets resultat		-7 308 626	-475 137
Summa fritt eget kapital		-15 340 561	-7 708 230
SUMMA EGET KAPITAL		39 390 759	46 699 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 347 500	4 847 500
Summa långfristiga skulder		9 347 500	4 847 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 347 500	4 847 500
Leverantörsskulder		198 956	459 485
Skatteskulder		9 493	7 183
Övriga kortfristiga skulder		6 909	27 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	608 485	458 716
Summa kortfristiga skulder		10 171 343	5 800 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 909 602	57 347 294

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 841 335	-302 064
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	259 308	259 301
	-6 582 027	-42 763
Erhållen ränta	13 120	480
Erlagd ränta	-469 225	-149 747
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 038 132	-192 031
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 345	-43 068
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-140 253	334 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 160 039	99 748
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 839 961	99 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	718 678	618 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 558 639	718 678

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rådjuret nr 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	3 %
Byggnad	1 - 3 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 406 381	1 656 710
Hysesintäkter lokaler	412 914	426 120
Deb. fastighetsskatt	26 405	0
Pantsättningsavgift	1 050	8 453
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	1 596	0
Vidarefakturerade kostnader	3 744	0
Öres- och kronutjämning	0	74
Summa	2 858 655	2 091 357

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	8 969	0
Övriga intäkter	0	35 894
Återbäring försäkringsbolag	25 000	28 750
Summa	33 969	64 644

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	115 122	90 725
Fastighetsskötsel utöver avtal	432	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	43 911	0
Städning enligt avtal	70 656	67 674
Hissbesiktning	5 616	4 841
Brandskydd	97 359	0
Gemensamma utrymmen	1 780	6 648
Snöröjning/sandning	11 001	40 741
Serviceavtal	5 376	5 376
Förbrukningsmaterial	1 760	2 959
Summa	353 013	218 964

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 075	0
Hyseslokaler	906	0
Tvättstuga	17 359	2 188
Trapphus/port/entr	0	3 069
Dörrar och lås/porttele	17 891	41 056
VVS	0	31 054
Elinstallationer	14 584	0
Hissar	7 746	6 963
Tak	0	37 825
Mark/gård/utemiljö	15 680	0
Summa	84 241	122 155

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	3 437	0
Fasader	7 213 797	0
Balkonger/altaner	29 370	314 294
Summa	7 246 604	314 294

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	55 474	64 594
Uppvärmning	687 241	598 284
Vatten	83 490	67 823
Sophämtning/renhållning	80 790	64 680
Summa	906 995	795 381

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90 855	83 759
Kabel-TV	19 029	23 088
Bredband	84 862	100 015
Fastighetsskatt	97 647	95 337
Korr. fastighetsskatt	0	2
Summa	292 393	302 201

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	3 254
Tele- och datakommunikation	712	0
Juridiska åtgärder	71 304	22 688
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	76 020	10 595
Styrelseomkostnader	0	1 125
Fritids och trivselkostnader	1 125	0
Föreningskostnader	45 611	0
Förvaltningsarvode enl avtal	50 842	49 427
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	16 540
Administration	-766	16 630
Konsultkostnader	324 020	314 080
Tidningar och facklitteratur	689	0
Bostadsrätterna Sverige	5 760	11 430
Summa	591 404	445 769

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	480 184	172 262
Dröjsmålsränta	227	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Övriga räntekostnader	0	1 289
Summa	480 411	173 552

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 044 807	18 044 807
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 044 807	18 044 807
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	43 535 861	43 535 861
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	43 535 861	43 535 861
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 042 575	-4 783 274
Årets avskrivning	-259 301	-259 301
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 301 976	-5 042 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 797 394	56 538 093
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 177 000</i>	<i>50 177 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 018 000	54 018 000
Taxeringsvärde mark	151 503 000	151 503 000
Summa	205 521 000	205 521 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 281	1 245
Klientmedel	0	629 336
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 780
Transaktionskonto	1 475 755	0
Borgo räntekonto	1 058 036	82 476
Summa	2 535 072	714 836

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	6 060
Förutbet försäkr premier	39 275	35 877
Förutbet kabel-TV	0	6 338
Förutbet bredband	9 030	0
Summa	48 305	48 275

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	3,45 %	4 847 500	4 847 500
Handelsbanken	2024-06-28	4,59 %	3 347 500	3 347 500
Handelsbanken	2024-06-28	4,59 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2024-04-08	4,52 %	1 500 000	0
Handelsbanken	2026-03-30	4,03 %	1 500 000	0
Handelsbanken	2024-09-06	4,63 %	1 500 000	0
Handelsbanken	2026-09-01	4,44 %	1 500 000	0
Handelsbanken	2026-12-30	3,50 %	1 500 000	0
Handelsbanken	2024-12-23	4,64 %	1 500 000	0
Summa			18 695 000	9 695 000
Varav kortfristig del			9 347 500	4 847 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 695 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	126 542	0
Uppl kostn el	4 325	6 184
Uppl kostnad Värme	108 913	99 074
Uppl kostn räntor	34 991	23 805
Uppl kostn vatten	13 951	12 571
Uppl kostnad Sophämtning	0	11 319
Förutbet hyror/avgifter	319 763	305 763
Summa	608 485	458 716

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

20 337 000

2022-12-31

20 337 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med renoveringen av balkongerna mot gården kommer att slutföras först i januari-februari 2024 varför tillhörande (budgeterade och finansierade) fakturor från entreprenaden kommer att skjutas från 2023 till 2024 och kommer således att påverka föreningens resultaträkning 2024 negativt. I övrigt är föreningens ekonomi i balans och budgeterade intäkter för 2024 förväntas täcka årets kostnader.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Brandrup Sigfrid
Ordförande

Carl di Meo
Styrelseledamot

Sebastian Brändholm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Nordberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2024 15:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 28.03.2024 11:55

DOCUMENT ID:

rJWsn6MJA

ENVELOPE ID:

rkelj26fJC-rJWsn6MJA

DOCUMENT NAME:

Brf Rådjuret nr 20, 716416-7871 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SEBASTIAN BRÄNDHOLM sbrandholm@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 11:57 28.03.2024 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/10) IP: 90.129.208.48
2. CARL DI MEO carl.dimeo@icloud.com	Signed Authenticated	28.03.2024 12:31 28.03.2024 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/09) IP: 94.255.243.183
3. Anna Maria Brandrup Sigfrid anna.sigfrid@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2024 15:49 28.03.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/17) IP: 94.255.241.227
4. Anna Birgitta Christina Nordberg anna.nordberg@famrev.se	Signed Authenticated	28.03.2024 15:55 28.03.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/30) IP: 81.25.87.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rådjuret 20

Org.nr 716416-7871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådjuret 20 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rådjuret 20 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2024 15:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 28.03.2024 11:55

DOCUMENT ID:

HJbWs3pfkC

ENVELOPE ID:

S1Weihpfk0-HJbWs3pfkC

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse med kassaflödesanalys.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Birgitta Christina Nordberg anna.nordberg@famrev.se	 Signed Authenticated	28.03.2024 15:54 28.03.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/30) IP: 81.25.87.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed