

Signeringsrapport



Dokument: **Brf Rådjursbacken 769624-9999 - Digitalt undertecknad årsredovisning 2024.pdf**

Uppladdat: **2025-04-16 10:54:55**

Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **Alexander Löfgren** (f 1979)
Signering utförd: 2025-04-16 15:13:34
orderRef: 01963ebb-c325-774b-b25e-54359ddc2d18
- **ANNICA DAHLSTRÖM** (f 1973)
Signering utförd: 2025-04-23 14:33:41
orderRef: 019662a3-c2a5-7aca-95c3-3720d6b46b06
- **Madeleine Kalin** (f 1989)
Signering utförd: 2025-04-17 07:51:12
orderRef: 0196424d-1d7d-716d-8a63-a7091a7b92ed
- **REBECKA ÖHRBYHOLM** (f 1983)
Signering utförd: 2025-04-16 11:21:45
orderRef: 01963de7-8584-72d5-acc7-34b3d8164075
- **STAFFAN CELMINS** (f 1976)
Signering utförd: 2025-04-16 12:46:58
orderRef: 01963e35-8912-741e-9b9d-75323b750073

Länk till originaldokument:

<https://www.brfradjursbacken.se/showfile/?filID=505>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

4a4e18791a01883fbf2417c82b25a6b4c46a3504a42ae5c597ca14040772a944

Förlitande part: Svenska Virtuella System AB, org nr 556789-3093

Rapport genererad: 2025-04-23 15:39:14

Verifiera dokument: <https://www.svs.se/kontrollsumma/>

Årsredovisning 2024

Brf Rådjursbacken

769624-9999



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rådjursbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-03. Stadgar registrerades 2020-05-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Magolian 1	2013	Stockholm
Stockholm Havtornsbussen 1	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 344 kvm. Byggnadernas totalyta är 2344 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Kalin	Ordförande
Rebecka Öhrbyholm	Styrelseledamot, kassör
Christian Wilsson	Styrelsesuppleant
Markus Lindarp	Styrelsesuppleant
Alexander Löfgren	Styrelseledamot
Staffan Celmins	Styrelseledamot

Valberedning

Mattias Hermansson
Daniel Eskilson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Annica Dahlström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Oljning av träpartier inkl förråd och terrassavskiljare samt målning av ytterdörrar och garageport

Planerade underhåll

2025 ● Takbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Sophämtning	Remondis
Vatten o avlopp	Stockholm vatten

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen upplåter med hyresrätt 18st garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 551	1 410	1 401	1 397
Resultat efter fin. poster	-604	-955	-105	-199
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	22	45	75	106
Taxeringsvärde	101 646	81 972	81 972	81 972
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	567	515	515	515
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	84,9	86,2	86,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 406	9 555	9 662	9 896
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 406	9 555	9 662	9 896
Sparande per kvm totalyta, kr	54	120	289	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	18	36	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	31	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	62	49	61	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	2,57	0,72	1,18
Räntekänslighet (%)	16,60	18,55	18,76	19,22

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	98 620	-	-	98 620
Fond, yttre underhåll	45	-	-23	22
Balanserat resultat	-2 302	-955	23	-3 234
Årets resultat	-955	955	-604	-604
Eget kapital	95 408	0	-604	94 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 234
Årets resultat	-604
Totalt	-3 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	22
Att från yttre fond i anspråk ta	-3
Balanseras i ny räkning	-3 857
	-3 838

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 551	1 410
Övriga rörelseintäkter	3	63	11
Summa rörelseintäkter		1 613	1 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-446	-901
Övriga externa kostnader	9	-88	-107
Personalkostnader	10	-78	-78
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728	-728
Summa rörelsekostnader		-1 340	-1 814
RÖRELSERESULTAT		273	-393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-895	-580
Summa finansiella poster		-878	-563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-604	-955
ÅRETS RESULTAT		-604	-955

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	116 417	117 145
Summa materiella anläggningstillgångar		116 417	117 145
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 417	117 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63	63
Övriga fordringar	13	425	348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37	41
Summa kortfristiga fordringar		525	452
Kassa och bank			
Kassa och bank		291	525
Summa kassa och bank		291	525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		817	977
SUMMA TILLGÅNGAR		117 234	118 122

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 620	98 620
Fond för yttre underhåll		22	45
Summa bundet eget kapital		98 642	98 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 234	-2 302
Årets resultat		-604	-955
Summa fritt eget kapital		-3 838	-3 257
SUMMA EGET KAPITAL		94 804	95 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 562	6 421
Summa långfristiga skulder		7 562	6 421
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 485	15 977
Leverantörsskulder		94	26
Övriga kortfristiga skulder		25	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	264	210
Summa kortfristiga skulder		14 868	16 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 234	118 122

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	273	-393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	728	728
	1 001	335
Erhållen ränta	18	17
Erlagd ränta	-849	-556
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	170	-204
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3	-79
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19	51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193	-231
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350	-250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-157	-481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	836	1 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	679	836

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rådjursbacken 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.

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:

Byggnad 0,83 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 328	1 207
Hysesintäkter, p-platser	180	180
El	19	16
Övriga intäkter	23	6
Summa	1 551	1 410

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	0	11
Övriga intäkter	9	0
Övriga rörelseintäkter	54	0
Summa	63	11

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	6	5
Trädgårdsarbete	10	0
Snöskottning	40	101
Summa	56	106

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	31	11
Dörrar och lås/porttele	8	8
El	3	2
Fasader	42	0
Garage och p-platser	5	15
Försäkringsärende/vattenskada	4	0
Summa	92	36

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	508
Tak	3	0
Summa	3	508

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	46	42
Vatten	100	72
Sophämtning	55	47
Summa	201	161

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43	38
Kabel-TV	0	6
Bredband	0	11
Bredband/Kabeltv	52	35
Summa	95	90

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	27
Övriga förvaltningskostnader	29	23
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvoden	11	11
Ekonomisk förvaltning	49	45
Summa	88	107

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60	60
Sociala avgifter	19	19
Summa	78	78

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	895	580
Summa	895	580

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 172	124 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 172	124 172
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 027	-6 299
Årets avskrivning	-728	-728
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 754	-7 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 417	117 145
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 500</i>	<i>36 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 922	37 854
Taxeringsvärde mark	59 724	44 118
Summa	101 646	81 972

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37	37
Nabo Klientmedelskonto	387	308
Borgo	0	3
Summa	425	348

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15
Försäkringspremier	15	13
Förvaltning	14	13
Summa	37	41

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-25	3,00 %	7 814	7 814
Swedbank	2027-02-25	3,36 %	7 712	7 862
Swedbank	2025-10-24	4,31 %	6 521	6 721
Summa			22 047	22 397
Varav kortfristig del			14 485	15 977

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 047 tkr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	9
El	5	5
Vatten	22	17
Utgiftsräntor	101	54
Förutbetalda avgifter/hyror	126	126
Summa	264	210

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 480	25 480

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgifterna för 2025 med 5%.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Alexander Löfgren
Styrelseledamot

Madeleine Kalin
Ordförande

Rebecka Öhrbyholm
Styrelseledamot, kassör

Staffan Celmins
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Annica Dahlström
Revisor