

Årsredovisning 2025

Brf Rådjuret 21 i Stockholm

769602-3428



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rådjuret 21 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 vid förlust	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. 17

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 1997-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24 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
Rådjuret 21	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 3 913 kvm och 5 lokaler om 236 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 149 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Bjurling	Ordförande
Divya Subramanian	Styrelseledamot
Gustaf Grundström	Styrelseledamot
Lotta Pucek	Styrelseledamot
Mats Emanuelsson	Styrelseledamot

Valberedning

Ingrid Stocksén
Alexander Cugler

Firmateckning

Två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Reparation av tre vindskupor
Tecknade nytt avtal för hämtning av grovsoppor
Ny golvbeläggning i C-valvet samt uppsättande av fontän på C-gården
- 2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll-OVK samt rensning av alla ventilationskanaler
Nytt orangeri på E-gården samt inköp av möbel
Tillfixade av rabatter på D-gården
- 2020** ● Enklare fasadrenovering av diverse skador som uppkommit
Elarbeten på D/E gården
Stamspolning av alla rör
- 2021** ● Reparation av digitala entrétavlan
Ny dagvattenpump i C-källaren
Reparation av snösmältningsanordning D-huset
Byte av städfirma
Byte av entrédörrar till C, D & E-trapphusen samt ommålning av A & B-entrédörrar
Upprustning av gemensamhetslokalen, ny pump till spat
Anlitat byggsakkunnig/besiktningsman via Consoli under större lägenhetsrenoveringar
Byte av tvättmaskin i stora tvättstugan
Byte av fläktkåpa på D-husets tak
Beskurit träd på gårdarna
- 2022** ● Renovering av den västra fasaden och vädringsbalkonger på D/E-huset
Trapphusrenovering C-huset
Genomgång av föreningens elkonsumtion, montering av tätningslister vid vädringsbalkonger i samtliga trapphus
Åtgärdat fel vid översvämning cykelrum A-källaren
Underhåll kontorslokaler B & D-husen
Byte av stam hos medlem i B-huset
Byte av duschblandare i SPA:t
Planering av rabatt samt inköp av bevakningsutrustning till A-gården
- 2023** ● Byte av dörrautomatik på entréport mot gatan
Byte av duschblandare i SPA:t

- 2023** ● Byte av fläkt på D-husets tak
Byte av glaspartier i B-husets butikslokal
Fuktmätning Sångstudion samt övriga källarutrymmen
Åtgärdat vattenläckageskador A-huset
Ny pump A-källaren
- 2024** ● Anticimex, rättundersökning och åtgärder i september
Gammal sångstudio renoverad efter vattenskada
Bytte företag som hämtar sorterat avfall åt Värntjänsten
Torkskåp i lilla tvättstugan åtgärdat
Sabai får ny tolaett
Städdag, med röjning av grovavfall i allmänna utrymmen i oktober
Nytt galler i golvbrunn i soprum
Inspekterade tak och reparerade mindre skador
Nya avlopps- och golvrensare samt luckor i A-källaren
Installation av rättfälla från Anticimex på avloppsrör mot gatan
- 2025** ● Lackering av porten mot Nybrogatan
Tre nya lyktstolpar uppsatta på gårdarna
Bytte avloppsrör och krypgrund B källare, samt desinfektion
Ny lyktstolpe C-gård istället för fontän
Offerter för omläggning av kvarvarande horisontella avloppsrör i mark och källare Alla hus
Vattenläcka SPA åtgärdad
Kantstenar monterade på fasad mot grannfastigheten E-gården
Ny isolering av fjärrvärmerör A och B källare
Tvättmaskin fixad i lilla tvättstugan

Planerade underhåll

- 2026** ● Ommålning trappuppgångar A och B
Ny port i B-uppgången
Relining av avloppsrör till de två gårdsfastigheterna

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Prezero
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Revision	Rävisor AB
Städning	A.D. Städservice
Teknisk förvaltning	Tived Fastighetsförvaltning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 926 983	2 900 778	2 798 706	2 664 954
Resultat efter fin. poster	-703 357	-867 064	-756 824	-451 206
Soliditet (%)	98	98	98	98
Yttre fond	3 897 198	3 607 022	3 052 097	2 574 406
Taxeringsvärde	211 668 000	221 315 000	221 315 000	221 315 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	475	475	475	475
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,1	63,4	66,1	67,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	58	53	14	63
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	38	52	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	176	161	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	44	36	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	258	248	238
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 vid förlust

Vårt årsresultat är negativt på grund av underhålls- eller löpande kostnader för föreningens verksamhet. Vi planerar att ta upp lån om det behövs i framtiden för att hantera framtida underhåll och större reparationsaktiviteter allt eftersom.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	39 751 668	-	-	39 751 668
Upplåtelseavgifter	68 513 280	-	-	68 513 280
Fond, yttre underhåll	3 607 022	-	290 176	3 897 198
Balanserat resultat	-6 241 757	-867 064	-290 176	-7 398 997
Årets resultat	-867 064	867 064	-703 357	-703 357
Eget kapital	104 763 150	0	-703 357	104 059 792

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 398 997
Årets resultat	-703 357
Totalt	-8 102 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	635 004
Att från yttre fond i anspråk ta	-257 278
Balanseras i ny räkning	-8 480 080
	-8 102 354

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 926 984	2 900 778
Övriga rörelseintäkter	3	17 160	32 310
Summa rörelseintäkter		2 944 144	2 933 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 558 512	-2 714 992
Övriga externa kostnader	9	-203 488	-199 526
Personalkostnader	10	-196 271	-189 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 355	-707 036
Summa rörelsekostnader		-3 646 626	-3 810 753
RÖRELSERESULTAT		-702 482	-877 665
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 261	16 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 136	-6 148
Summa finansiella poster		-875	10 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-703 357	-867 064
ÅRETS RESULTAT		-703 357	-867 064

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	103 947 658	104 626 966
Maskiner och inventarier	13	0	9 047
Summa materiella anläggningstillgångar		103 947 658	104 636 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 947 658	104 636 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 694	105 326
Övriga fordringar	14	1 495 796	1 542 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	196 859	204 033
Summa kortfristiga fordringar		1 699 349	1 851 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 699 349	1 851 378
SUMMA TILLGÅNGAR		105 647 007	106 487 391

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 264 948	108 264 948
Fond för yttre underhåll		3 897 198	3 607 022
Summa bundet eget kapital		112 162 146	111 871 970
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 398 997	-6 241 757
Årets resultat		-703 357	-867 064
Summa fritt eget kapital		-8 102 354	-7 108 821
SUMMA EGET KAPITAL		104 059 792	104 763 150
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		283 700	283 700
Summa långfristiga skulder		283 700	283 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		292 306	419 473
Skatteskulder		377 778	365 878
Övriga kortfristiga skulder		5 263	32 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	628 167	622 490
Summa kortfristiga skulder		1 303 514	1 440 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 647 007	106 487 391

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-702 482	-877 665
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	688 355	707 036
	-14 127	-170 628
Erhållen ränta	5 261	16 749
Erlagd ränta	-6 136	-6 148
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15 002	-160 028
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	199 940	-153 710
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-137 027	-102 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 911	-416 583
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	47 911	-416 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 339 917	1 756 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 387 828	1 339 917

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rådjuret 21 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 %
Fastighetsförbättringar	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 745 568	1 745 568
Hysesintäkter, lokaler	1 058 090	1 043 613
Kabel-TV/Bredband	115 032	115 032
Intäktsreduktion	0	-4 520
El	0	-5 025
Övriga intäkter	8 294	6 110
Summa	2 926 984	2 900 778

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-12	-16
Erhållna bidrag	16 740	5 580
Övriga intäkter	100	100
Återbetaln. all Framtid	0	25 650
Övriga rörelseintäkter	332	996
Summa	17 160	32 310

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 796	66 835
Städning	160 433	169 005
Besiktning och service	105 224	105 241
Trädgårdsarbete	139 978	117 517
Snöskottning	6 083	17 708
Övrigt	0	21 411
Summa	477 514	497 717

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 556	9 814
Bostäder VVS	3 358	6 798
Tvättstuga	2 050	6 019
Trapphus/port/entr	26 677	0
Soprum/miljöanläggning	0	726
Dörrar och lås/porttele	21 523	29 073
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 204
VA	81 132	7 786
Hissar	19 212	65 677
Tak	0	28 796
Fönster	4 153	870
Balkonger	7 916	0
Gård/markytor	27 651	6 738
Försäkringsärende/vattenskada	0	38 879
Summa	196 227	209 378

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	181 461
Trapphus/port/entré	0	192 308
Källarutrymmen	145 728	0
Övriga gemensamma utrymmen	111 550	0
Summa	257 278	373 769

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	142 235	155 528
Uppvärmning	705 583	715 364
Vatten	185 641	180 979
Sophämtning	125 552	124 045
Summa	1 159 012	1 175 916

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 133	85 198
Övrigt	11 783	11 447
Kabel-TV	43 859	44 157
Bredband	130 137	133 199
Fastighetsskatt	193 568	184 210
Summa	468 480	458 211

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 898	16 010
Övriga förvaltningskostnader	65 902	66 037
Revisionsarvoden	16 549	18 093
Ekonomisk förvaltning	99 000	99 386
Konsultkostnader	10 138	0
Summa	203 488	199 526

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	160 000	148 000
Sociala avgifter	36 271	41 198
Summa	196 271	189 198

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	6 136	6 148
Summa	6 136	6 148

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 187 075	115 187 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 187 075	115 187 075
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 560 109	-9 881 005
Årets avskrivning	-679 308	-679 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 239 417	-10 560 109
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 947 658	104 626 966
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 568 775</i>	<i>32 568 775</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 469 000	59 065 000
Taxeringsvärde mark	142 199 000	162 250 000
Summa	211 668 000	221 315 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	326 150	326 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	326 150	326 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-317 102	-289 170
Årets avskrivning	-9 047	-27 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-326 150	-317 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	9 047

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 047	184 852
Skattefordringar	13 921	0
Övriga fordringar	92 000	17 250
Nabo Klientmedelskonto	587 207	751 559
Borgo	800 620	588 358
Summa	1 495 796	1 542 019

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 033	57 342
Försäkringspremier	96 697	96 593
Kabel-TV	10 575	11 095
Bredband	10 452	11 034
Förvaltning	28 102	27 969
Summa	196 859	204 033

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 917	18 972
El	13 049	15 278
Uppvärmning	94 326	98 216
Vatten	31 402	30 157
Löner	160 000	153 000
Sociala avgifter	50 272	48 073
Förutbetalda avgifter/hyror	244 201	243 794
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	628 167	622 490

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Relining av avloppsrör i de båda gårdshusen. Ommålning av portuppgångar A och B. Ny port till uppgång B. Föreningen begärde omprövning av momsdeklarationerna under åren 2019-2025 vilket resulterade i en återbetalning om ca 1,3 mkr. Detta med anledning av förändrad praxis utifrån EU's mervärdesskattedirektiv.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

Divya Subramanian
Styrelseledamot

Hans Bjurling
Ordförande

Gustaf Grundström
Styrelseledamot

Lotta Pucek
Styrelseledamot

Mats Emanuelsson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 21:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 12:02

DOCUMENT ID:

BkOpdjg0Ze

ENVELOPE ID:

SJP60JlAWg-BkOpdjg0Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Rådjuret 21 i Stockholm, 769602-3428 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7ed614cac34d900c26b913f64bb24cb0255def8c8245659cd1051e39d78c9b195eace56f6187eb6fb24380b23a27bd6e1f721f85194b5f00c839e77932887743

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DIVYA SUBRAMANIAN divsub@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:10 30.04.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.16.202
2. HANS BJURLING fotograf@bjurling.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:06 30.04.2026 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.18
3. Mats Emanuelsson mats.emanuelsson@owni t.nu	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:13 04.05.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.80.88
4. Karl Gustaf André Grunds tröm grundstrom.g@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:31 30.04.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.95
5. Lotta Charlotte Pucek lotta_pucek@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:21 30.04.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.80.80
6. Clas Ingemar Sverker And ersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:24 04.05.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

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

Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Rådjuret 21 i Stockholm,

769602-3428

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Rådjuret 21 i Stockholm** för år 2025.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Rådjuret 21 i Stockholm**, för år 2025.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 21:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 12:02

DOCUMENT ID:

SkOp_igC-l

ENVELOPE ID:

BJPpOsgAWl-SkOp_igC-l

DOCUMENT NAME:

RB Rådjuret 21 i Stockholm.pdf

2 pages

SHA-512:

07abf25fed5266808340d8d3e09f8d32c7692a7d997aac
e05e09a6742d91c956ecd4181175dfffb468b6d9398c112
dd85df13b1254ce1c45e288bbc5fd5b967f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker And ersson	Signed	04.05.2026 21:24	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	04.05.2026 21:23	Low	IP: 188.149.207.32

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

Attachments

No attachments 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

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