

Årsredovisning 2024

Brf Rådjuret 7

716419-2838



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rådjuret 7

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 1985-03-18. Stadgar registrerades 2018-10-01 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rådjuret 7	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 255 kvm och 3 lokaler om 181 kvm. Byggnadernas totalyta är 3433 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Hamberg	Ordförande
Johan Körner	Styrelseledamot
Johannah Hamilton	Styrelseledamot
Jonathan Samuelsson	Styrelseledamot
Nils Bo Erik Callans	Styrelseledamot
Per Algot Fredrik Nordlind	Styrelseledamot

Revisorer

Leif Sandhamre Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 ● fönsterrenovering/målning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 811 338	2 781 943	2 361	2 260
Resultat efter fin. poster	-584 038	-475 567	-466	-132
Soliditet (%)	76	76	77	76
Yttre fond	5 076 182	4 875 824	4 766 799	4 413 573
Taxeringsvärde	176 602 000	176 602 000	176 602 000	117 742 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	598	598	522	522
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,2	69,5	71,6	73,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 970	4 998	5 049	5 077
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 713	4 739	4 783	4 809
Sparande per kvm totalyta, kr	67	97	127	145
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	21	27	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	171	161	149	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	211	200	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	2,46	0,67	0,79
Räntekänslighet (%)	8,31	8,36	9,68	9,73

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningens negativa resultat beror en del ökade räntekostnader, föreningen kan behöva höja avgifterna framöver för att kunna finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	57 065 349	-	-	57 065 349
Upplåtelseavgifter	10 572 843	-	-	10 572 843
Fond, yttre underhåll	4 875 824	-	200 358	5 076 182
Balanserat resultat	-17 173 483	-475 567	-200 358	-17 849 408
Årets resultat	-475 567	475 567	-584 038	-584 038
Eget kapital	54 864 966	0	-584 038	54 280 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 849 408
Årets resultat	-584 038
Totalt	-18 433 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-183 339
Balanseras i ny räkning	-18 630 507
	-18 433 446

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	2 811 338	2 781 943
Övriga rörelseintäkter	3	981	17 628
Summa rörelseintäkter		2 812 319	2 799 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 004 623	-2 104 238
Övriga externa kostnader	9	-161 675	-157 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-629 064	-629 064
Summa rörelsekostnader		-2 795 362	-2 891 007
RÖRELSERESULTAT		16 957	-91 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 912	17 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-621 907	-401 808
Summa finansiella poster		-600 995	-384 131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-584 038	-475 567
ÅRETS RESULTAT		-584 038	-475 567

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	69 480 144	70 109 208
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 480 144	70 109 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 480 144	70 109 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 230	23 332
Övriga fordringar	13	66	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 578	70 689
Summa kortfristiga fordringar		97 874	94 138
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 727 908	1 745 295
Summa kassa och bank		1 727 908	1 745 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 825 782	1 839 433
SUMMA TILLGÅNGAR		71 305 926	71 948 641

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 638 192	67 638 192
Fond för yttre underhåll		5 076 182	4 875 824
Summa bundet eget kapital		72 714 374	72 514 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 849 408	-17 173 483
Årets resultat		-584 038	-475 567
Summa fritt eget kapital		-18 433 446	-17 649 050
SUMMA EGET KAPITAL		54 280 928	54 864 966
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		237 752	196 777
Summa långfristiga skulder		237 752	196 777
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 178 040	16 268 040
Leverantörsskulder		126 898	109 411
Skatteskulder		-15 341	-10 888
Övriga kortfristiga skulder		51 604	41 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	446 045	478 385
Summa kortfristiga skulder		16 787 246	16 886 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 305 926	71 948 641

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	16 957	-91 436
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	629 064	629 064
	646 021	537 628
Erhållen ränta	20 912	17 677
Erlagd ränta	-660 121	-363 828
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 812	191 477
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 736	99 431
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 561	22 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 638	313 300
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 000	-112 500
Depositioner	40 975	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-49 025	-112 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 387	200 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 745 295	1 544 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 727 908	1 745 295

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rådjuret 7 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 6,67 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 946 196	1 946 196
Hysesintäkter, lokaler	859 432	812 480
Övriga intäkter	5 710	23 267
Summa	2 811 338	2 781 943

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	1	3
Övriga intäkter	840	3 957
Övriga intäkter, moms	0	13 388
Övriga rörelseintäkter	140	280
Summa	981	17 628

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	46 397	46 175
Besiktning och service	84 422	60 712
Städning	88 473	97 764
Trädgårdsarbete	120 566	90 608
Övrigt	0	5 802
Snöskottning	106 287	98 285
Summa	446 145	399 346

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	2 160	6 191
Tvättstuga	1 281	5 398
Trapphus/port/entr	0	47 584
Dörrar och lås/porttele	27 221	20 619
VA	79 696	29 166
Värme	16 665	4 654
El	3 956	8 953
Hissar	2 734	29 135
Tak	4 531	0
Fönster	0	93 953
Gård/markytor	0	118 671
Reparation p.g.a. skadegörelse	11 611	0
Summa	149 855	364 324

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	142 017
Trapphus/port/entré	81 738	0
Fönster	101 601	38 025
Summa	183 339	180 042

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	65 359	73 246
Uppvärmning	587 583	553 323
Vatten	122 969	98 379
Sophämtning	201 063	162 827
Summa	976 974	887 775

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	70 520	97 248
Kabel-TV	9 746	9 241
Bredband	3 564	3 504
Fastighetsskatt	164 480	162 758
Summa	248 310	272 751

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	53 011	42 037
Förbrukningsmaterial	17 915	5 559
Juridiska kostnader	7 125	31 100
Revisionsarvoden	10 000	9 890
Ekonomisk förvaltning	73 624	69 120
Summa	161 675	157 706

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	621 854	401 713
Övriga räntekostnader	53	95
Summa	621 907	401 808

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 415 690	83 415 690
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 415 690	83 415 690
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 306 482	-12 677 418
Årets avskrivning	-629 064	-629 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 935 546	-13 306 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 480 144	70 109 208
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 487 701</i>	<i>27 487 701</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 802 000	49 802 000
Taxeringsvärde mark	126 800 000	126 800 000
Summa	176 602 000	176 602 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	690 787	690 787
Utgående anskaffningsvärde	690 787	690 787
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-690 787	-690 787
Utgående avskrivning	-690 787	-690 787
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66	117
Summa	66	117

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 539	19 947
Fastighetsskötsel	0	-3 837
Försäkringspremier	37 245	33 272
Vatten	-1	-1
Bredband	292	352
Förvaltning	21 503	20 956
Summa	83 578	70 689

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-31	3,15 %	6 190 790	6 190 790
Stadshypotek	2025-04-30	3,38 %	930 000	930 000
Stadshypotek	2025-06-03	3,06 %	6 884 500	6 974 500
Stadshypotek	2025-06-03	3,06 %	941 000	941 000
Stadshypotek	2025-06-03	3,06 %	1 231 750	1 231 750
Summa			16 178 040	16 268 040
Varav kortfristig del			16 178 040	16 268 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 733 040 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 367	21 151
Städning	0	-1
El	6 194	7 988
Uppvärmning	75 761	79 127
Utgiftsräntor	27 129	65 343
Vatten	20 513	16 433
Förutbetalda avgifter/hyror	279 081	278 343
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	446 045	478 385

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 160 000	26 160 000

Underskrifter

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

Stockholm

Johan Körner
Styrelseledamot

Johannah Hamilton
Styrelseledamot

Jonathan Samuelsson
Styrelseledamot

Nils Bo Erik Callans
Styrelseledamot

Per Algot Fredrik Nordlind
Styrelseledamot

Per Hamberg
Ordförande

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

Leif Sandhamre
Revisor