

Årsredovisning

för

Brf Rådjuret 2

716417-7821

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Rådjuret 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Rådjuret 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-03-16.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-03 bestått av:

Ordinarie	Anne-Maj Höglund Estberg Dag Djursing Ulrica Franzén Catharina von Post Mannheimer	Ordf.
Suppleanter	Sandra Marholm Johan Estberg Per Djursing	
Revisorer		
Ordinarie	Ralf Toresson	Toresson Revision AB
Suppleant	Carina Toresson	
Valberedning	Paul Atle Skjervengen Carl Rosenbaum	

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.

Däremellan har styrelsen haft en hel del mail-korrespondens

De beslut och överenskommelser som träffas via dessa digitala möten protokollföres alltid vid efterföljande styrelsemöten.

Styrelsen vill framhålla vikten av att alla medlemmar känner ett ansvar för föreningens fastighet och vill bidra med hjälp och engagemang utifrån den enskilde medlemmens förutsättning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 23 627 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 99 475 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 st överlåtelser ägt rum.

Fastigheten

Förutom de löpande åtgärder som alltid måste göras på en fastighet har under året följande större arbeten gjorts:

Entréer och portar

Föreningens stora projekt har under året varit omdaning av fastighetens entréer och portar.

Det har varit ett omfattande arbete där ett stort antal leverantörer och entreprenörer varit engagerade.

Syftet med renoveringen har varit att återskapa en entrémiljö som harmonierar med en tidsepok från den tiden då vår fastighet byggdes i början av 1880- talet.

För uppdraget att göra om våra entréer anlidade vi Björkstads Måleri, ett gammalt välrenommerat måleriföretag med de erkänt duktiga dekorationsmålarna Tomas och Niklas Lindblom.

Leverantör av våra portar har varit H-Snickerier, även detta ett företag med goda vitsord.

Fönster

Fönstermålning av fönster mot gården färdigställdes under 2015 enligt den plan som styrelsen i samråd med målaren bestämt.

Återstår att fortsätta med fönstren mot gatan.

Hissarna

Under 2016 har hissarna fått vällovliga uppfräschningar. Särskilt angeläget var detta för hissen på Östermalmsgatan som var i ett mycket tråkigt skick.

Elementen

Ett flertal medlemmar påtalade att deras element var kalla eller bara ljumma vilket medfört att det varit dåligt med värme i dessa lägenheter.

Styrelsen vidtog olika undersökningar för att finna orsaken till varför vissa element inte blev varma.

Tillsammans med vår VVS-firma kunde vi lösa problemen genom att byta radiatortermostat och därigenom kom värmen tillbaka i elementen.

Takfönster

Ett takfönster i vindslägenheten på Grev Turegatan har bytts.

Egenkontroll

Vidare har Miljöförvaltningen utfört en inspektion i fastigheten i enlighet med Miljöbalkens regelverk för egenkontroll som gäller för alla fastighetsägare



Städning

Städning i fastigheten utförs av Svenska Kvalitets Städ AB.

Hiss

Hisservice utförs av Otis Hissar.

Hisskontroll utförs årligen av Inspecta.

Jouravtal

Föreningen har jouravtal med Securitas Bevakning och serviceavtal med Schneider avseende undercentralen för värme.

Sopor, grovsopor och pappersavfall

Samtliga sopor hämtas av Hellstens Renhållning.

Hysesintäkter

Föreningen har två hyreslokaler.

Hysesintäkter för dessa lokaler har under 2015 uppgått till 208 572 (208 572) kr.

Löner och arvoden

Till styrelsen har arvode om ett basbelopp (44 500) kr utgått enligt stämmobeslut år 2015. Arvodet kommer att utbetalas under år 2016.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgick 2015-12-31 till 4 340 000 (4 350 000) kr och belöper med 3 månaders rörlig ränta.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har under året uppgått till 1 019 504 (1 019 500) kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2006-10-01.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 228	1 228	1 228	1 228
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33	-232	38	1
Soliditet (%)	63	63	69	68
Kassalikviditet (%)	291	268	52	139
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	52	52	52	44
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	104	370	370	326
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	492	492	492	492
Lån kronor per kvm yta	1 966	1 970	1 522	1 526

Avsättning till yttre reparationsfond för räkenskapsåret 2015 sker efter taget beslut av vinstdispositionen under räkenskapsåret 2016.



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-257 361
årets vinst	33 118
	-224 243

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	52 293
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-99 475
i ny räkning överföres	-177 061
	-224 243

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

Handwritten signature and initials

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 228 076	1 228 076
Summa rörelseintäkter		1 228 076	1 228 076
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-739 346	-972 818
Övriga externa kostnader	5	-89 655	-110 352
Personalkostnader	6	-54 413	-51 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 577	-254 579
Summa rörelsekostnader		-1 137 991	-1 389 518
Rörelseresultat		90 085	-161 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 725	9 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 692	-79 837
Summa finansiella poster		-56 967	-70 091
Resultat efter finansiella poster		33 118	-231 533
Resultat före skatt		33 118	-231 533
Årets resultat		33 118	-231 533



Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	11 597 565	11 837 556
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	14 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		143 850	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 741 415	11 852 142

Summa anläggningstillgångar 11 741 415 11 852 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	349 246	205 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 234	51 406
Summa kortfristiga fordringar		404 480	256 590

Kassa och bank

Kassa och bank		802 203	793 733
Summa kassa och bank		802 203	793 733

Summa omsättningstillgångar 1 206 683 1 050 323

SUMMA TILLGÅNGAR

12 948 098 12 902 465

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	8 324 418	8 324 418
Yttre reparationsfond		103 829	370 011
Summa bundet eget kapital		8 428 247	8 694 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-257 361	-292 010
Årets resultat		33 118	-231 533
Summa fritt eget kapital		-224 243	-523 543
Summa eget kapital		8 204 004	8 170 886
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 330 000	4 340 000
Summa långfristiga skulder		4 330 000	4 340 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 000	10 000
Leverantörsskulder		60 647	12 890
Skatteskulder		3 371	4 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	340 076	363 815
Summa kortfristiga skulder		414 094	391 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 948 098	12 902 465
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 566 000	4 566 000
Summa ställda säkerheter		4 566 000	4 566 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

w

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	208 572	208 572
Årsavgifter bostäder	1 019 504	1 019 504
	1 228 076	1 228 076

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	23 627	39 366
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	99 475	492 672
Avgår aktiverade underhållskostnader	0	-174 197
	123 102	357 841

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Städning entreprenad	31 188	31 438
Besiktning / Serviceavtal	18 132	19 323
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 300	0
Fastighetsel	35 053	28 359
Uppvärmning	348 204	365 522
Vatten	39 619	34 475
Sophämtning	26 354	25 747
Fastighetsförsäkring	39 648	39 156
Kabel-TV	8 284	8 300
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	63 463	62 657
	616 245	614 977

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	19 051	24 761
Revisionsarvode	13 875	13 875
Förvaltningsarvode	49 360	47 400
Övriga externa tjänster/kostnader	6 200	19 765
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 169	4 550
	89 655	110 351

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 500	44 401
Sociala avgifter	9 913	7 369
	54 413	51 770

Not 7 Byggnader och mark

I restvärdet ingår:

Bygg

Mark

Stammar

Tak

Värmesystem

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 927 084	10 752 887
Nyanskaffningar		174 197
Mark	2 382 270	2 382 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 309 354	13 309 354
Ingående avskrivningar	-1 471 798	-1 231 807
Årets avskrivningar	-239 991	-239 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 711 789	-1 471 798
Utgående redovisat värde	11 597 565	11 837 556
Taxeringsvärden byggnader	20 853 000	20 853 000
Taxeringsvärden mark	31 440 000	31 440 000
	52 293 000	52 293 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

I restvärdet ingår:

Tvättmaskin

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 643	121 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 643	121 643
Ingående avskrivningar	-107 057	-92 469
Årets avskrivningar	-14 586	-14 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 643	-107 057
Utgående redovisat värde	0	14 586

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 016	1 011
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	348 230	204 173
	349 246	205 184

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 720	9 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 514	41 686
	55 234	51 406

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 324 418	370 011	-292 010	-231 533
Årets reservering		52 293	-52 293	
Ianspråkstagande		-318 475	318 475	
Disposition av föregående års resultat:			-231 533	231 533
Årets resultat				33 118
Belopp vid årets utgång	8 324 418	103 829	-257 361	33 118

Reservering/ianspråkstagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 52 293/-318 475 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	3 453 748	3 453 748
Upplåtelseavgifter (BRF)	4 870 670	4 870 670
	8 324 418	8 324 418

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	1,15	3-mån Rörlig	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,35	3-mån Rörlig	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek AB	1,15	3-mån Rörlig	940 000	950 000
			4 340 000	4 350 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000	10 000

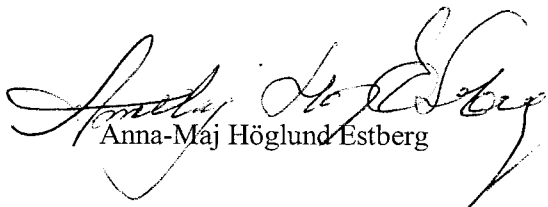
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 290 000 kronor.

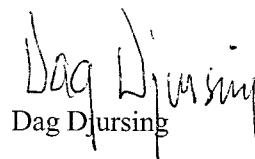
af AS D
au

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

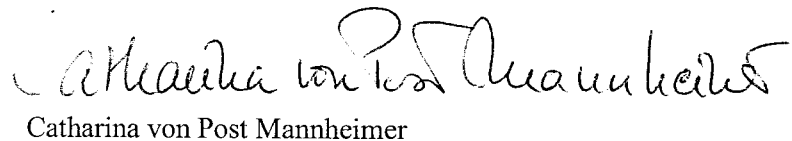
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	55 520	55 421
Upplupna sociala avgifter	9 915	9 915
Upplupna räntekostnader	9 629	17 109
Förskottsbetalda hyror och avgifter	202 126	194 694
Upplupna uppvärmningskostnader	49 012	57 222
Upplupna reparationer och underhåll	0	15 580
Beräknat arvode för revision	13 875	13 875
	340 077	363 816

Stockholm den 16/4 2016

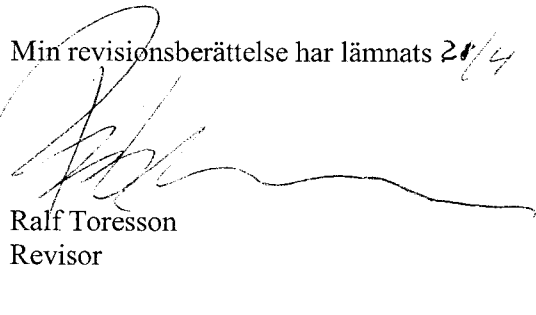

Anna-Maj Höglund Estberg

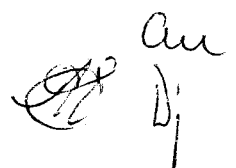

Dag Djursing


Ulrica Franzén


Catharina von Post Mannheimer

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4 2016


Ralf Toresson
Revisor


An
Dj

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Rådjuret 2, org.nr 716417-7821.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Rådjuret 2 för
räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag
följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för
att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta
revisionsbevis om belopp och annan information i
årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens ställning per den 31
december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt
årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig
med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Rådjuret
2 för räkenskapsåret 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 april 2016



Ralf Toresson