

Signeringsrapport



Dokument: **Brf Rådjursbacken, 769624-9999 - Digitalt signerad 2025-12-31.pdf**

Uppladdat: **2026-04-21 20:36:50**

Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **ANNICA DAHLSTRÖM** (f 1973)
Signering utförd: 2026-04-22 16:14:32
orderRef: 019db58a-e688-77f8-ac63-1ffec0b19b8a
- **Madeleine Kalin** (f 1989)
Signering utförd: 2026-04-21 21:08:29
orderRef: 019db171-a7ed-7187-9663-c413a6e7d09f
- **REBECKA ÖHRBYHOLM** (f 1983)
Signering utförd: 2026-04-22 08:40:50
orderRef: 019db3eb-8597-7976-a1b9-b13c527d4bfb
- **STAFFAN CELMINS** (f 1976)
Signering utförd: 2026-04-21 21:35:19
orderRef: 019db18a-3c19-7377-83a8-cad37d57d9cd

Länk till originaldokument:

<https://www.brfradjursbacken.se/showfile/?filID=518>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

a8f922ae5fc7c8d3d769d980709fbc1e40185b33367878b28ec973b3bbb1c806

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

Rapport genererad: 2026-04-23 08:58:25

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

Årsredovisning 2025

Brf Rådjursbacken

769624-9999



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rådjursbacken

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

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. 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 2012-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 följande försäkringsbolag:

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 2 344 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Daniel Eskilson

Mattias Hermansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Annica Dahlström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell 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

2025 ● Takbesiktning samt spolning av stammar

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 638	1 551	1 410	1 401
Resultat efter fin. poster	-1 098	-604	-955	-105
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	40	22	45	75
Taxeringsvärde	101 646	101 646	81 972	81 972
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	595	567	515	515
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	82,3	84,9	86,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 294	9 406	9 555	9 662
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 294	9 406	9 555	9 662
Sparande / kvm totalyta, kr	142	54	120	289
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	20	18	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	42	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	62	62	49	61
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	4,03	2,57	0,72
Räntekänslighet (%)	15,62	16,60	18,55	18,76

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

Förlusten beror främst på avskrivningarna, som dessutom blivit högre då nya regler trätt i kraft. Bortser man från avskrivningarna så visar föreningen istället en vinst.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	98 620	-	-	98 620
Fond, yttre underhåll	22	-	19	40
Balanserat resultat	-3 234	-604	-19	-3 857
Årets resultat	-604	604	-1 098	-1 098
Eget kapital	94 804	0	-1 098	93 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 857
Årets resultat	-1 098
Totalt	-4 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	22
Att från yttre fond i anspråk ta	-108
Balanseras i ny räkning	-4 868
	-4 955

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	1 638	1 551
Övriga rörelseintäkter	3	5	63
Summa rörelseintäkter		1 643	1 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-578	-446
Övriga externa kostnader	9	-109	-88
Personalkostnader	10	-78	-78
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 322	-728
Summa rörelsekostnader		-2 087	-1 340
RÖRELSERESULTAT		-444	273
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-659	-895
Summa finansiella poster		-654	-878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 098	-604
ÅRETS RESULTAT		-1 098	-604

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	115 095	116 417
Summa materiella anläggningstillgångar		115 095	116 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 095	116 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55	63
Övriga fordringar	13	316	425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38	37
Summa kortfristiga fordringar		408	525
Kassa och bank			
Kassa och bank		296	291
Summa kassa och bank		296	291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		705	817
SUMMA TILLGÅNGAR		115 800	117 234

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 620	98 620
Fond för yttre underhåll		40	22
Summa bundet eget kapital		98 660	98 642
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 857	-3 234
Årets resultat		-1 098	-604
Summa ansamlad förlust		-4 955	-3 838
SUMMA EGET KAPITAL		93 706	94 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 670	7 562
Summa långfristiga skulder		13 670	7 562
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 114	14 485
Leverantörsskulder		28	94
Övriga kortfristiga skulder		35	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	247	264
Summa kortfristiga skulder		8 424	14 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 800	117 234

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-444	273
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 322	728
	878	1 001
Erhållen ränta	5	18
Erlagd ränta	-683	-849
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200	170
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1	3
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149	193
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-263	-350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-263	-350
ÅRETS KASSAFLÖDE	-113	-157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	679	836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	566	679

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rådjursbacken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 - 4,56 %
Yttertak	6,08 %
Fasader	6,08 %
Fönster	2,03 %
Stamledningar VA	2,60 %
Stamledningar Värme	1,40 %
Ventilation	6,08 %
El	2,60 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 394	1 328
Hysesintäkter, p-platser	180	180
El	18	19
Övriga intäkter	45	23
Summa	1 638	1 551

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Övriga intäkter	5	9
Övriga rörelseintäkter	0	54
Summa	5	63

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1	0
Besiktning och service	10	6
Trädgårdsarbete	0	10
Övrigt	5	0
Snöskottning	0	40
Summa	16	56

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2	31
Dörrar och lås/porttele	13	8
VA	32	0
El	7	3
Fasader	19	42
Garage och p-platser	4	5
Försäkringsärende/vattenskada	92	4
Summa	170	92

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	108	3
Summa	108	3

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	44	46
Vatten	101	100
Sophämtning	42	55
Summa	186	201

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46	43
Bredband/Kabeltv	52	52
Summa	97	95

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	18	0
Övriga förvaltningskostnader	30	29
Revisionsarvoden	11	11
Ekonomisk förvaltning	49	49
Summa	109	88

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60	60
Sociala avgifter	19	19
Summa	78	78

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	659	895
Summa	659	895

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 172	124 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 172	124 172
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 754	-7 027
Årets avskrivning	-1 322	-728
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 076	-7 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 095	116 417
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 500</i>	<i>36 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 922	41 922
Taxeringsvärde mark	59 724	59 724
Summa	101 646	101 646

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38	37
Momsfordran	8	0
Nabo Klientmedelskonto	270	387
Borgo	0	0
Summa	316	425

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9
Försäkringspremier	15	15
Förvaltning	13	14
Summa	38	37

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,30 %	7 814	7 814
Swedbank	2027-02-25	3,36 %	7 562	7 712
Swedbank	2027-10-25	2,52 %	6 408	6 521
Summa			21 785	22 047
Varav kortfristig del			8 114	14 485

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 535 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	10
El	4	5
Utgiftsräntor	77	101
Vatten	24	22
Förutbetalda avgifter/hyror	134	126
Summa	247	264

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 480	25 480

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Madeleine Kalin
Ordförande

Rebecka Öhrbyholm
Styrelseledamot, kassör

Staffan Celmins
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Annica Dahlström
Revisor