

Årsredovisning 2025

Brf Rådjuret 7

716419-2838



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rådjuret 7

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 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rådjuret 7		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 433 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Hamberg	Ordförande
Ann Eva Maria Wenehed	Styrelseledamot
Carl Johan Lennartsson Körner	Styrelseledamot
Johan Rafael Liljefors	Styrelseledamot
Per Nordlind	Styrelseledamot
Torbjörn Magnusson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-12-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Under 2025 prioriterades ett samlat utbyte av fönster som vetter mot Karlavägen.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2023 | ● | fönsterrenovering/målning |
| 2025 | ● | takrenovering och målning |
| | | hissrenovering i A-huset |
| | | renovering av insidan av samtliga hisskorgar |
| | | radonmätning |
| | | OVK |
| | | trädbeskärning |
| | | renovering av ytterdörr |
| | | ny porttelefon |
| | | inspektion av miljöförvaltningen, godkänd. |

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Fastighetsägarna Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Händelser under 2025

Under 2025 har det skett 4 lägenhetsförsäljningar och sushibaren har bytt till en ny ägare. 4 lägenheter har hyrts ut i andra hand.

En Hjärtstartare är införskaffad och hänger på väggen till C-uppgången. En enkel instruktion finns i lådan.

Under året har föreningen bytt revisor till BoRevision, revisor Valon Gashi.

En omfattande renovering av samtliga fönster i A-huset har skett inklusive markisbyten. En fortsatt renovering av fastighetens övriga fönster kommer att ske under 26/27.

Det har gjorts en genomgång av våra vertikala stammar med spolning och filmning. Ett trasigt rör i källare har bytts ut, men för övrigt såg det bra ut. En ny kontroll bör göras om cirka 5 år.

Styrelsen har gjort en inventering av samtliga vinds och källarförråd.

Föreningen övergår nästa år till ett nytt redovisningssystem – K3

Nabo har gjort en uppdatering av andelstalen för att se till att vi har rättvisa lägenhetsavgifter. De hjälper oss även med en uppdatering av våra stadgar.

En genomgång av underhållsplanen har påbörjats av Styrelsen.

Vid årsstämman 1 dec. 2025 avgick tre styrelsemedlemmar (E.Callans, J.Hamilton och J.Samuelsson). Till nya styrelsemedlemmar invaldes Torbjörn Magnusson, Ann Wenehed och Johan Liljefors.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 817 985	2 811 338	2 781 943	2 360 982
Resultat efter fin. poster	-1 179 342	-584 038	-475 567	-466 497
Soliditet (%)	75	76	76	77
Yttre fond	5 273 243	5 076 182	4 875 824	4 766 799
Taxeringsvärde	175 149 000	176 602 000	176 602 000	176 602 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	598	598	598	522
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,9	69,2	69,5	71,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 943	4 970	4 998	5 049
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 686	4 713	4 739	4 783
Sparande / kvm totalyta, kr	121	67	97	127
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	19	21	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	171	161	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	36	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	226	211	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	3,83	2,46	0,67
Räntekänslighet (%)	8,27	8,31	8,36	9,68

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.

Föreningen kan behöva höja avgifterna framöver för att kunna finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	57 065 349	-	-	57 065 349
Upplåtelseavgifter	10 572 843	-	-	10 572 843
Fond, yttre underhåll	5 076 182	-	197 061	5 273 243
Balanserat resultat	-17 849 408	-584 038	-197 061	-18 630 507
Årets resultat	-584 038	584 038	-1 179 342	-1 179 342
Eget kapital	54 280 928	0	-1 179 342	53 101 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 630 507
Årets resultat	-1 179 342
Totalt	-19 809 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 400
Balanseras i ny räkning	-20 190 248
	-19 809 848

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	2 817 985	2 811 338
Övriga rörelseintäkter	3	93 234	981
Summa rörelseintäkter		2 911 219	2 812 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 808 102	-2 004 623
Övriga externa kostnader	9	-228 258	-161 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 159 118	-629 064
Övriga rörelsekostnader		-435 482	0
Summa rörelsekostnader		-3 630 960	-2 795 362
RÖRELSERESULTAT		-719 741	16 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 804	20 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-470 405	-621 907
Summa finansiella poster		-459 601	-600 995
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 179 342	-584 038
ÅRETS RESULTAT		-1 179 342	-584 038

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	69 913 681	69 480 144
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 913 681	69 480 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 913 681	69 480 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 806	14 230
Övriga fordringar	14	664 691	1 727 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 230	83 578
Summa kortfristiga fordringar		799 727	1 825 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		799 727	1 825 782
SUMMA TILLGÅNGAR		70 713 408	71 305 926

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 638 192	67 638 192
Fond för yttre underhåll		5 273 243	5 076 182
Summa bundet eget kapital		72 911 435	72 714 374
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 630 507	-17 849 408
Årets resultat		-1 179 342	-584 038
Summa ansamlad förlust		-19 809 848	-18 433 446
SUMMA EGET KAPITAL		53 101 587	54 280 928
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		237 752	237 752
Summa långfristiga skulder		237 752	237 752
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 088 040	16 178 040
Leverantörsskulder		572 676	126 898
Skatteskulder		0	-15 341
Övriga kortfristiga skulder		265 887	51 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	447 466	446 045
Summa kortfristiga skulder		17 374 069	16 787 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 713 408	71 305 926

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-719 741	16 957
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	159 413	0
Årets avskrivningar	1 159 118	629 064
	598 790	646 021
Erhållen ränta	10 804	20 912
Erlagd ränta	-474 330	-660 121
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 264	6 812
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 922	-3 736
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	680 748	28 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	712 091	31 638
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 752 068	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 752 068	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 000	-90 000
Depositioner	0	40 975
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-49 025
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 129 977	-17 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 727 908	1 745 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	597 931	1 727 908

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rådjuret 7 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	1,88 %
Yttertak	1,88 %
Fasader	1,88 %
Balkonger	1,88 %
Fönster	1,88 - 2,50 %
Stamledningar VA	2,50 %
Stamledningar Värme	1,88 %
Styr & övervakning	3,75 %
El	2,50 %
Hissar	3,75 %

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	1 946 196	1 946 196
Hysesintäkter, lokaler	867 159	859 432
Intäktsreduktion	-17 685	0
Övriga intäkter	22 315	5 710
Summa	2 817 985	2 811 338

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	1
Övriga intäkter	211	840
Försäkringsersättning	11 400	0
Återvunnen moms	81 621	0
Övriga rörelseintäkter	0	140
Summa	93 234	981

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	55 606	46 397
Besiktning och service	60 225	84 422
Städning	91 244	88 473
Trädgårdsarbete	66 184	120 566
Snöskottning	73 871	106 287
Övrigt	988	0
Summa	348 118	446 145

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 250	0
Bostäder VVS	74 480	2 160
Tvättstuga	13 629	1 281
Dörrar och lås/porttele	35 931	27 221
VA	9 443	79 696
Värme	2 005	16 665
El	3 374	3 956
Hissar	9 139	2 734
Tak	2 650	4 531
Gård/markytor	13 750	0
Försäkringsärende/vattenskada	7 512	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	11 611
Summa	180 163	149 855

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	81 738
Fönster	0	101 601
Summa	0	183 339

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	74 897	65 359
Uppvärmning	584 615	587 583
Vatten	140 156	122 969
Sophämtning	199 541	201 063
Summa	999 209	976 974

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 611	70 520
Kabel-TV	9 841	9 746
Bredband	3 504	3 564
Fastighetsskatt	190 657	164 480
Summa	280 613	248 310

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	74	17 915
Övriga förvaltningskostnader	79 265	53 011
Juridiska kostnader	64 263	7 125
Revisionsarvoden	9 890	10 000
Ekonomisk förvaltning	74 767	73 624
Summa	228 258	161 675

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	470 713	621 854
Övriga räntekostnader	-308	53
Summa	470 405	621 907

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 415 690	83 415 690
Årets inköp	2 028 137	0
Utrangering Fönster	-594 894	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 848 933	83 415 690
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 935 546	-13 306 482
Årets avskrivning	-1 159 118	-629 064
Utrangering Fönster	159 413	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 935 251	-13 935 546
Utgående restvärde enligt plan	69 913 682	69 480 144
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 487 701</i>	<i>27 487 701</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 549 000	49 802 000
Taxeringsvärde mark	115 600 000	126 800 000
Summa	175 149 000	176 602 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	690 787	690 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	690 787	690 787
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-690 787	-690 787
Utgående ackumulerad avskrivning	-690 787	-690 787
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 011	66
Skattefordringar	1 817	0
Övriga kortfristiga fordr	59 932	0
Nabo Klientmedelskonto	579 359	637 394
Borgo	18 572	1 090 514
Summa	664 691	1 727 974

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 723	24 539
Försäkringspremier	39 362	37 245
Vatten	0	-1
Bredband	292	292
Förvaltning	21 853	21 503
Summa	90 230	83 578

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,97 %	6 190 790	6 190 790
Stadshypotek	2026-01-30	2,75 %	930 000	930 000
Stadshypotek	2026-06-03	2,47 %	6 794 500	6 884 500
Stadshypotek	2026-06-03	2,47 %	941 000	941 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,47 %	1 231 750	1 231 750
Summa			16 088 040	16 178 040
Varav kortfristig del			16 088 040	16 178 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 643 040 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 614	27 367
El	6 519	6 194
Uppvärmning	74 807	75 761
Utgiftsräntor	23 204	27 129
Vatten	23 410	20 513
Förutbetalda avgifter/hyror	280 912	279 081
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	447 466	446 045

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 160 000	26 160 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

Ann Eva Maria Wenehed
Styrelseledamot

Carl Johan Lennartsson Körner
Styrelseledamot

Johan Rafael Liljefors
Styrelseledamot

Per Hamberg
Ordförande

Per Nordlind
Styrelseledamot

Torbjörn Magnusson
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:

H104o04TZe

ENVELOPE ID:

r1WPVsRNaWx-H104o04TZe

DOCUMENT NAME:

Brf Rådjuret 7, 716419-2838 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

eaf2fc9d7f6ec11f2f01434ecef5e01a175720edaca1add
dff147c670e3f8ae5b3ebdf951e2f5c866e9ad929e134c4
a61500c7e6a2c4160ef5ac418ba712784

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. Torbjörn Magnusson newtobbe@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:20 21.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.33
2. Ann Eva Maria Wenehed ann.wenehed@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:02 21.04.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.226.43
3. JOHAN KÖRNER korner@porten-developm ent.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:15 21.04.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 188.201.62.41
4. Per Algot Fredrik Nordlind per.nordlind@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:15 21.04.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.151
5. Johan Rafael Liljefors johan@liljefors.eu	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:17 21.04.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 130.229.41.130
6. PER HAMBERG per.hamberg1@gmail.co m	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:57 21.04.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.200.97
7. VALON GASHI valon.gashi@borevision.s e	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:23 21.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rådjuret 7, org.nr. 716419-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rådjuret 7 för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rådjuret 7 för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2025 hölls senare än vad lagen anger.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:

Bkd4oCVa-x

ENVELOPE ID:

r1-PVjCVaZg-Bkd4oCVa-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Rådjuret 7.pdf

2 pages

SHA-512:

894697a9ad912521e8187a41a5da70447a604f8f11b420
ba4f3979f4eb24920a05607306df3f30cc93bf6b72ca2a0
a9e95c01a15ee5e19084caa0991a6566285

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	21.04.2026 15:22	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	21.04.2026 15:14	Low	IP: 212.247.98.118

* 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