

Årsredovisning för
Brf Råmärket 3
769622-8001

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Råmärket 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015, vilket är föreningens fjärde år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.
Ett öppet möte för medlemmar.

Styrelsen har genomfört en besiktning av fastigheten 13mars 2016

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Lena Westerberg	Ordförande	Stämman
Helena Thelin	Kassör	Stämman
Anita Luukkonen	Ledamot	Stämman
Guillermo Alvarez	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Morgan Bengtsson		Stämman
Lars Bohlin		Stämman
Victor Wernholm	Avgått under året	Stämman

Adjungerade

Peter Klingsell	Sopsamfälligheten	Styrelsen
-----------------	-------------------	-----------

Valberedning

Marita Ankar-Zandén	Sammanställande	Stämman
Mats Johannesson		Stämman

Revisorer

Tommy Ure		Stämman
-----------	--	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Fastighetsuppgifter:

Föreningen innehav med tomträtt och omfattar 51 lägenheter varav 11 är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning: 3st 1:or, 21st 2:or, 25st 3:or, 2st 4:or

Föreningen har fem förråd, tre garageplatser och nio lokaler.

Fastigheten byggdes 1950 och ombildades till bostadsrättsförening 2012.

Fastighetens adresser är Oppundavägen 2, 4, 6 och Selebovägen 1,3,7, 9,11,13

Överlåtelser:

Under året har 3 överlåtelser skett samt 4 upplåtelse

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkring.

Väsentliga händelser under året:

Kodlås har installerats efter motion på stämman.

Innegården och gångvägar framför husen har asfalterats, för att undvika vattenskador på husgrunden.

Planteringsjord har fyllts på i befintliga rabatter

Källardörrar till el-centraler och cykelrum har bytts ut till ståldörrar.

Den ombyggda lägenheten har sålts under året.

Under året har arbetet fortsatt med att hitta lämpligt förslag om att hyra/sälja lokalen som idag SVEAB hyr fram till maj 2016.

Nytt avtal med nytt städföretag är upphandlat. (mars 2016)

Nytt avtal för fastighetsskötsel och tekniskförvaltning är upphandlat likaså Ekonomisk förvaltning. (jan 2016)

2015 inleddes arbetet med att energi effektivisera fastigheten som ett steg i detta genomfördes isolering av vindarna.

Underhållsplanen för fastigheten skall uppdaterats under 2016 och ses som ett arbetsredskap för styrelsen.

Rensning av stuprör, för att förhindra vatten skador på grunden kommer att genomföras.

Medlemmar och hyresgäster har givits information via sina brevlådor och i portuppgångar samt på hemsidan.

Medlemmarna och hyresgäster har kunnat nå styrelsen via brevlådor på Oppundavägen 4 och utanför den gemensamma tvättstugan samt via mejladressen ramarket3@gmail.com.

Större utförda arbeten de senaste åren

Projekt	År	Utgift tkr
Byggnation av nya ettan, Oppundavägen 6	2014	707
Installation LED-belysning	2014	213
Ommålning i trapphus	2014	54
Installation av kortläsarsystem	2013	125
Byggnation styrelserum	2013	107
Byte av låssystem (alla dörrar i hela fastigheten)	2013	453
Renovering av tak	2012 - 2013	1 946

Redovisningsprincip

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre föreningar.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-646 517
årets resultat	-569 786
Totalt	-1 216 303
disponeras för	
ianspråktagande av fond	-225 000
avsättning till yttre fond	225 000
balanseras i ny räkning	-1 216 303
Summa	-1 216 303

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1	2 996 226	2 807 248
		<u>2 996 226</u>	<u>2 807 248</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-371 033	-349 314
Reparationer	3	-172 952	-171 802
Underhåll	4	-386 245	-119 300
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-902 066	-846 304
Övriga driftskostnader	6	-354 206	-315 822
Fastighetsskatt	7	-86 310	-85 010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-157 936	-175 472
Personalkostnader	9	-116 964	-121 403
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-564 265	-242 921
Rörelseresultat		<u>-115 751</u>	<u>379 900</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	35 574	70 896
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-489 609	-652 899
Resultat efter finansiella poster		<u>-569 786</u>	<u>-202 103</u>
Resultat före skatt		<u>-569 786</u>	<u>-202 103</u>
Årets resultat		<u>-569 786</u>	<u>-202 103</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	65 383 725	65 791 740
		<u>65 383 725</u>	<u>65 791 740</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 383 725</u>	<u>65 791 740</u>
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	5 536	6 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	112 129	110 059
		<u>117 665</u>	<u>116 467</u>
Kassa och bank		<u>5 370 931</u>	<u>4 799 137</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 872 321</u>	<u>70 707 344</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 516 361	45 812 220
Föreningens reparationskonto		225 000	89 269
Upplåtelseavgifter		1 068 566	21 607
		<u>47 809 927</u>	<u>45 923 096</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-646 517	-308 683
Årets resultat		-569 786	-202 103
		<u>-1 216 303</u>	<u>-510 786</u>
Summa eget kapital		<u>46 593 624</u>	<u>45 412 310</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 433 642	24 478 937
Övriga långfristiga skulder		33 618	-
		<u>23 467 260</u>	<u>24 478 937</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		206 319	152 889
Skatteskulder		93 396	169 670
Övriga kortfristiga skulder	19	12 769	64 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	498 953	429 057
		<u>811 437</u>	<u>816 097</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 872 321</u>	<u>70 707 344</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
Summa	24 500 000	24 500 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-569 786	-202 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	564 265	242 921
	<u>-5 521</u>	<u>40 818</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 521	40 818
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 198	-7 722
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 660	19 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 379	52 338
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-156 250	-920 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 250	-920 990
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	1 751 100	
Amortering av låneskulder	-1 045 295	-15 343
Hysesdeposition	33 618	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	739 423	-15 343
Årets kassaflöde	571 794	-883 995
Likvida medel vid årets början	4 799 136	5 683 131
Likvida medel vid årets slut	5 370 930	4 799 136

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre föreningar.

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skuldebrev har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stammar: 50 år
El: 40 år
Fasad: 40 år
Fönster: 40 år
Tak: 40 år
Ventilation: 20 år
Övrig stomme: 200 år

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort:

Larm och passerkontroll: 10 år
Föreningslokal: 10 år
Belysning: 10 år

Avsättning till föreningens reparationsfond sker enligt underhållsplan.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	1 714 384	1 692 637
Hyror bostäder	747 342	736 106
Hyror lokaler momspliktiga	289 765	76 374
Hyror lokaler	180 504	244 520
Hyror garage	18 000	18 000
Hyror förråd	28 165	28 165
Hyresbortfall lokaler	-1 200	-
Hyresrabatt	-2 940	-2 940
Intäkt överlåtelse/pantsättningar	16 243	11 549
Debiterad indrivning	3 960	2 880
Intäkter nyckeltagg	2 040	-
Övriga intäkter	-37	-43
Summa	2 996 226	2 807 248

Not 2 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	55 428	69 991
Fastighetsskötsel enligt beställning	-	44 775
Fastighetsskötsel gård entreprenad	100 000	50 000
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	17 548	-
Städning enligt avtal	91 834	89 225
Städning enligt beställning	21 686	7 359
Mattvätt	11 763	11 138
OVK	-	30 450
Störningsjour och larm	6 270	6 630
Snöröjning inklusive sandning	66 504	39 746
Summa	371 033	349 314

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Reparationer		
Hyreslägenheter	7 733	-
Gemensamma utrymmen	1 872	8 896
Portar	-	1 296
Lås	9 168	14 336
Tvättstuga	5 039	884
Källare	3 539	16 070
Trapphus	950	469
VVS	18 762	20 213
Elinstallationer	35 571	15 173
Tak	21 108	-
Fasad	27 402	-
Fönster	3 341	16 729
Markytor, gård	25 741	-
Gräsytor, gård	10 364	7 153
Vattenskada	2 362	64 746
Skadegörelse	-	5 837
Summa	172 952	171 802

Not 4 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhåll		
Trapphus	-	54 375
Tvättstuga	33 070	-
Lekplats	-	64 925
Källare	83 175	-
Hårdgjorda markytor	270 000	-
Summa	386 245	119 300

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	135 863	98 551
Värmekostnader	632 714	629 510
Vattenkostnader	114 697	114 493
Sophämtning	3 282	3 750
Grovsopor	15 510	-
Summa	902 066	846 304

Not 6 Övriga driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	48 700	45 926
Tomträttsavgäld	227 594	220 900
Samfällighetsavgift	44 430	35 580
Kabel-TV	13 400	13 416
Bredband/Telefoni/Fiber	20 082	-
Summa	354 206	315 822

Not 7 Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	86 310	85 010
Summa	86 310	85 010

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	-	3 645
Förbrukningsmaterial	2 858	3 685
Annonsering	600	-
Påminnelser och krav	3 840	2 880
Överlåtelseavgifter	5 557	5 550
Pantsättningsavgifter	10 675	4 445
Kontorsmaterial	-	1 695
Datakommunikation	512	26 975
Porto	357	612
Revisionsarvode	19 856	20 000
Medlems- och styrelsemöten	6 215	393
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	54 926	58 344
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 062	5 020
Teknisk förvaltning enl. beställning	6 812	14 252
Juridiska kostnader	26 806	15 000
Konsultkostnader	-	6 375
Bankavgifter	4 628	3 128
Övriga externa tjänster	1 500	-
Föreningsavgifter	7 329	1 529
Övriga externa kostnader	1 401	1 944
Summa	157 934	175 472

Not 9 Styrelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsekostnader		
Styrelsearvode	89 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	27 964	28 278
Utbildning	-	3 125
Summa	116 964	121 403

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnad	564 265	161 948
Fastighetsförbättringar	-	80 973
Summa	564 265	242 921

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter	33 899	70 041
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 591	810
Intäktsränta skattekonto	84	45
Summa	35 574	70 896

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	488 518	652 891
Räntekostnad, kortfristiga skulder	136	-
Kostnadsräntor skattekonto	955	8
Summa	489 609	652 899

Not 13 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnader och mark	62 833 200	62 833 200
Larm och passerkontroll	452 518	452 518
Tak	1 946 107	1 946 107
Föreningslokal	106 568	106 568
Belysning	213 375	-
lordningsställande av lägenhet	707 615	
-Nyanskaffningar		
Belysning	-	213 375
lordningsställande av lägenhet	-	707 615
Tak	156 250	-
	66 415 633	66 259 383
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-467 643	-224 722
-Årets avskrivning enligt plan	-564 265	-242 921
	-1 031 908	-467 643
Redovisat värde vid årets slut	65 383 725	65 791 740
Taxeringsvärde byggnad	26 274 000	26 274 000
Taxeringsvärde mark	19 142 000	19 142 000

45 416 000 45 416 000

Not 14 Övriga fordringar

Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skatter och avgifter	5 536	6 408
Summa	5 536	6 408

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	37 930	36 055
Exploateringskontoret	55 225	55 225
Övriga upplupna kostnader	18 974	18 779
Summa	112 129	110 059

Not 16 Kassa och bank

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Checkräkning	995 656	1 165 376
SBAB	4 375 275	3 633 761
Summa	5 370 931	4 799 137

Not 17 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Föreningens reparationsfond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 812 220	89 269	21 607	-308 683	-202 103
Förändring av insatskapital	704 141		1 046 959		202 103
Disposition av föregående års resultat				-202 103	
Avsättning till yttre fond		225 000		-225 000	
lansspråktagande av yttre fond		-89 269		89 269	
Årets resultat					-569 786
Vid årets slut	46 516 361	225 000	1 068 566	-646 517	-569 786

Not 18 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
SBAB 23230097	3,16 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank 2855565731	1,34 %	6 482 493	6 482 493
Swedbank 2855569527	1,34 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank 2855550311	0,69 %	951 149	1 996 444
Summa		23 433 642	24 478 937

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder		
Redovisningskonto moms - kvartal 4	12 769	3 863
Betald källskatt	-	27 000
Depositioner	-	33 618
Summa	12 769	64 481

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Upplupna arvoden	84 000	-
Upplupna sociala avgifter	26 393	28 278
Upplupna räntekostnader	29 069	17 180
Förutbetalda avgifter och hyror	169 691	171 340
Restbelopp avgifter och hyror	40	80
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Värmekostnad	131 337	100 436
Elkostnad	37 789	29 293
Underhåll elinstallationer	-	41 044
Övriga upplupna kostnader	634	21 406
Summa	498 953	429 057

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Ort och datum

Carlos Guillermo Alvarez

Tuula Anita Irmeli Luukkonen

Eva Helena Charlotta Thelin

Lena Kristina Westerberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

Tommy Ure
Auktoriserad revisor