Årsredovisning för

# Brf Råmärket 3

769622-8001

Räkenskapsåret
**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7-13 |
| Underskrifter | 14 |

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Råmärket 3, 769622-8001 får härmed avge årsredovisning för 2016, vilket är föreningens femte år.

## Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året hållit 17 stycken protokollförda möten.

Styrelsen har genomfört en besiktning av fastigheten 2 juni 2016.

**Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer:**

| *Ordinarie ledamöter* | *Funktion* | *Utsedd av* |
|---|---|---|
| Morgan Bengtsson | Ordförande | Stämman |
| Helena Thelin | Ledamot | Stämman |
| Lena Westerberg | Ledamot, avgått under året | Stämman |
| Mats Johannesson | Ledamot | Stämman |
| | | |
| *Styrelsesuppleanter* | | |
| Mattias Lindberg | Suppleant<br>Ersättare för Lena Westerberg | Stämman |
| Peter Klingsell | Suppleant | Stämman |
| Lars Bolander | Suppleant | Stämman |
| | | |
| *Adjungerande* | | |
| Peter Klingsell | Sopsamfälligheten | Styrelsen |
| | | |
| *Valberedningen* | | |
| Pirjo Sivula | | Stämman |
| Guillermo Alvarez | | Stämman |
| | | |
| *Revisor* | | |
| Per Gustafsson, KPMG | | Stämman |

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

**Fastighetsuppgifter**
Föreningen innehas med tomträtt och omfattar 51 lägenheter varav 11 är hyresrätter. En av hyresrätterna renoverades i slutet av 2016 för försäljning och kommer i början av efterföljande år att säljas som bostadsrätt.
Lägenhetsfördelningen: 3 stycken 1:or, 21 stycken 2:or, 25 stycken 3:or, 2 stycken 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 8 överlåtelser skett men inga upplåtelser.

**Försäkring**
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkring.

**Byggnadens tekniska status**

Väsentliga händelser under året
- Samtliga vindar tilläggsisolerades som ett led i arbetet med att skapa en jämnare värme i fastigheterna samt att kostnadseffektivisera uppvärmningen.
- En hyresrätt friställdes och renovering inleddes i slutet av 2016 inför kommande försäljning i början av 2017.
- En löpande översyn gjordes under året över föreningens utgifter i syfte att kostnadseffektivisera och minska kostnader
  - Föreningens lån omförhandlades och lades om till mycket fördelaktigare räntenivåer
  - Ett samarbete upprättades med en ny städfirma i början av året.
  - Tvättmaskinerna anslöts till varmvatten för att minska kostnader.
- Den stora lokalen på Oppundavägen 2 (gamla Myrans Livs) fick nya hyresgäster och fram till sommaren 2017 är det byggbolaget Serneke som huserar där.
- Hyresnivåerna på de tre befintliga garageplatserna har setts över och en ny garagepolicy har tagits fram. Arbetet med att höja hyrorna på garageplatserna inleddes.
- Nya cykelställ monterades runt fastigheterna
- En ny tvättmaskin installerades i tvättstugan och resterande torkrum har uppdaterats.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | | *Belopp i kr* |
|---|---|---|
| | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
| Balansomslutning | 70 089 769 | 70 568 782 |
| Resultat efter finansiella poster: | -459 678 | -825 789 |
| Soliditet% | 65 | 66 |
| Driftskostnad / m2 | 588 | 584 |
| Lån / m2 | 6 989 | 6 989 |

Definitioner: se not 23

## Eget kapital

| | *Inbetalda insatser* | *Upplåtelse-avgifter* | *Reparations-fond* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 46 516 361 | 1 068 566 | 225 000 | -646 517 | -825 789 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | | -825 789 | 825 789 |
| Årets resultat | | | | | -459 678 |
| **Vid årets slut** | **46 516 361** | **1 068 566** | **225 000** | **-1 472 306** | **-459 678** |

## Förslag till behandling av föreningens förlust

| | *Belopp i kr* |
|---|---|
| Styrelsen föreslår att ansamlad förlust: | |
| balanserat resultat | -1 472 306 |
| årets resultat | -459 678 |
| Totalt | -1 931 984 |
| | |
| disponeras för | |
| avsättning till yttre fond | 225 000 |
| balanseras i ny räkning | -2 128 034 |
| Summa | -1 903 034 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2016-01-01-2016-12-31* | *2015-01-01-2015-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelsens intäkter*** | *2* | 3 040 246 | 2 996 226 |
| | | 3 040 246 | 2 996 226 |
| ***Rörelsens kostnader*** | | | |
| Fastighetsskötsel | *3* | -285 133 | -371 033 |
| Reparationer | *4* | -156 110 | -172 952 |
| Underhåll | *5* | -18 500 | -386 245 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | *6* | -942 136 | -854 530 |
| Övriga driftskostnader | *7* | -326 058 | -354 206 |
| Fastighetsskatt | *8* | -76 210 | -86 310 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | *9* | -261 802 | -157 936 |
| Personalkostnader | *10* | -119 592 | -116 964 |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | *11* | -926 559 | -867 804 |
| **Rörelseresultat** | | -71 854 | -371 754 |
| ***Resultat från finansiella poster*** | | | |
| Ränteintäkter och liknande intäkter | *12* | 25 387 | 35 574 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | *13* | -413 211 | -489 609 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -459 678 | -825 789 |
| **Resultat före skatt** | | -459 678 | -825 789 |
| **Årets resultat** | | -459 678 | -825 789 |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *14* | 64 449 026 | 65 080 186 |
| Inventarier, verktyg och installationer | *15* | 71 091 | - |
| | | 64 520 117 | 65 080 186 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 64 520 117 | 65 080 186 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | *16* | 32 555 | 5 536 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | *17* | 112 727 | 112 129 |
| | | 145 282 | 117 665 |
| ***Kassa och bank*** | *18* | 5 424 370 | 5 370 931 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 5 569 652 | 5 488 596 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 70 089 769 | 70 568 782 |

## Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital | | 46 516 361 | 46 516 361 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 068 566 | 1 068 566 |
| Föreningens reparationsfond | | 225 000 | 225 000 |
| | | 47 809 927 | 47 809 927 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 472 306 | -646 517 |
| Årets resultat | | -459 678 | -825 789 |
| | | -1 931 984 | -1 472 306 |
| **Summa eget kapital** | | 45 877 943 | 46 337 621 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | *19* | 23 433 642 | 23 433 642 |
| Övriga långfristiga skulder | | 33 618 | 33 618 |
| | | 23 467 260 | 23 467 260 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Leverantörsskulder | | 295 177 | 206 319 |
| Skatteskulder | | -4 306 | 93 396 |
| Övriga kortfristiga skulder | *20* | 18 845 | 12 769 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *21* | 434 850 | 451 417 |
| | | 744 566 | 763 901 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 70 089 769 | 70 568 782 |

# Kassaflödesanalys

| *Belopp i kr* | *Not* | *2016-01-01-2016-12-31* | *2015-01-01-2015-12-31* |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -459 678 | -825 789 |
| Avskrivningar | | 926 559 | 867 804 |
| | | 466 881 | 42 015 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **466 881** | **42 015** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -27 617 | -1 198 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -19 335 | -52 196 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **419 929** | **-11 379** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Pågående arbete | | -287 500 | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -78 990 | -156 250 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-366 490** | **-156 250** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upplåtna lägenheter | | - | 1 751 100 |
| Amortering av låneskulder | | - | -1 045 295 |
| Hyresdeposition | | - | 33 618 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-** | **739 423** |
| **Årets kassaflöde** | | **53 439** | **571 794** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **5 370 930** | **4 799 136** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **5 424 369** | **5 370 930** |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Värderingsprinciper m m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffninfsvärde minskat med ackumlerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffninfsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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 komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

| *Materiella anläggningstillgångar* | *År* |
|---|---|
| Stammar | 50 |
| El | 40 |
| Fasad | 40 |
| Fönster | 40 |
| Tak | 40 |
| Ventilation | 20 |
| Övrig stomme | 200 |

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

| | |
|---|---|
| Larm och passerkontroll | 10 |
| Föreningslokal | 10 |
| Belysning | 10 |
| Återställande av lägenhet | 100 |
| Isolering vindar | 20 |

**Fonder**
Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplan.

**Finansiella tillgångar och skulder**
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

*Redovisning i och borttagande från balansräkningen*
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

## Not 2 Rörelseintäkter

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 1 766 539 | 1 714 384 |
| Hyror bostäder | 742 337 | 747 342 |
| Hyror lokaler momspliktigt | 293 025 | 289 765 |
| Hyror lokaler | 159 995 | 180 504 |
| Hyror garage momspliktigt | 1 606 | - |
| Hyror garage | 18 000 | 18 000 |
| Hyror förråd | 28 165 | 28 165 |
| Hyresbortfall lokaler | -2 400 | -1 200 |
| Hyresrabatter | -2 862 | -2 940 |
| Intäkter överlåtelser/pantsättningar | 18 630 | 16 243 |
| Debiterad indrivning | 4 020 | 3 960 |
| Debiterad fastighetsskatt momspliktig | 601 | - |
| Debiterad fastighetsskatt | 12 560 | - |
| Öresutjämning | 30 | -37 |
| Övriga intäkter | - | 2 040 |
| | **3 040 246** | **2 996 226** |

## Not 3 Fastighetsskötsel

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 60 532 | 55 428 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 88 540 | 100 000 |
| Fastighetsskötsel gård enligt beställning | 7 850 | 17 548 |
| Städning enligt avtal | 54 705 | 91 834 |
| Städning enligt beställning | - | 21 686 |
| Mattor | 2 025 | 11 763 |
| Besiktningskostnader | 5 400 | - |
| Störningsjour och larm | - | 6 270 |
| Snöröjning inkl sandning | 66 081 | 66 504 |
| | **285 133** | **371 033** |

p

## Not 4 Reparationer

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Hyreslägenheter | 5 967 | 7 733 |
| Lokaler | 688 | - |
| Gemensamma utrymmen | 7 325 | 1 872 |
| Portar | 4 580 | - |
| Lås | 20 229 | 9 168 |
| Trapphus | - | 950 |
| Tvättstuga | 2 499 | 5 039 |
| Källare | 588 | 3 539 |
| VVS | 49 700 | 18 762 |
| Ventilation | 975 | - |
| Elinstallationer | 22 594 | 35 571 |
| Tak | - | 21 108 |
| Fasad | 12 876 | 27 402 |
| Fönster | - | 3 341 |
| Markytor, gård | - | 25 741 |
| Gräsytor, gård | 26 242 | 10 364 |
| Vattenskada | - | 2 362 |
| Skadegörelse | 1 847 | - |
| | **156 110** | **172 952** |

## Not 5 Planerat underhåll

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Tvättstuga | - | 33 070 |
| Källare | - | 83 175 |
| Hårdgjorda markytor | 18 500 | 270 000 |
| | **18 500** | **386 245** |

## Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Elkostnader | 120 373 | 135 863 |
| Värmekostnader | 622 345 | 585 178 |
| Vattenkostnader | 144 390 | 114 697 |
| Sophämtning | 46 787 | 3 282 |
| Grovsopor | 8 241 | 15 510 |
| | **942 136** | **854 530** |

## Not 7 Övriga driftskostnader

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 51 791 | 48 700 |
| Tomträttsavgäld | 220 900 | 227 594 |
| Samfällighetsavgift | 13 183 | 44 430 |
| Kabel-TV | 13 408 | 13 400 |
| Bredband/telefoni/fiber | 26 776 | 20 082 |
| | **326 058** | **354 206** |

## Not 8 Fastighetsskatt

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsskatt | 76 210 | 86 310 |
| | **76 210** | **86 310** |

## Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Förbrukningsinventarier | 2 741 | - |
| Förbrukningsmaterial | 63 | 2 858 |
| Annonsering | - | 600 |
| Kreditupplysningar | 200 | - |
| Påminnelser/krav | 4 322 | 3 840 |
| Överlåtelseavgifter | 11 087 | 5 557 |
| Pantsättningsavgifter | 12 199 | 10 675 |
| Kontorsmaterial | 609 | - |
| Datakommunikation | 875 | 512 |
| Porto | 65 | 357 |
| Avgifter för juridiska åtgärder | 600 | - |
| Revisionsarvode | 20 000 | 19 856 |
| Års-och föreningsstämma inkl kringkostnader | 4 375 | - |
| Medlems- och styrelsemöten | - | 6 215 |
| Ekonomisk förvaltning enligt avtal | 58 890 | 54 926 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 5 200 | 4 062 |
| Teknisk förvaltning enligt avtal | - | 6 812 |
| Juridiska kostnader | 121 115 | 26 806 |
| Bankkostnader | 10 179 | 4 628 |
| Övriga externa tjänster | - | 1 500 |
| Föreningsavgifter | 7 329 | 7 329 |
| Övriga externa kostnader | 980 | 1 401 |
| Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla | 500 | - |
| Lämnade bidrag och gåvor | 474 | - |
| | **261 803** | **157 934** |

## Not 10 Personalkostnader

| | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | 91 000 | 89 000 |
| Sociala avgifter | 28 592 | 27 964 |
| | **119 592** | **116 964** |

## Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| *Avskrivningar enligt plan* | *2016-01-01-*<br>*2016-12-31* | *2015-01-01-*<br>*2015-12-31* |
|---|---|---|
| Byggnad | 918 660 | 867 804 |
| Inventarier | 7 899 | - |
| | **926 559** | **867 804** |

## Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | *2016-01-01-2016-12-31* | *2015-01-01-2015-12-31* |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 24 010 | 33 899 |
| Dröjsmålsränta avgifter och hyror | 1 377 | 1 591 |
| Intäktsränta skattekontot | - | 84 |
| **Summa** | **25 387** | **35 574** |

## Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | *2016-01-01-2016-12-31* | *2015-01-01-2015-12-31* |
|---|---|---|
| Räntekostnader, långfristiga skulder | 411 882 | 488 518 |
| Räntekostnader, kortfristiga skulder | 524 | 136 |
| Kostnadsränta skattekontot | 805 | 955 |
| **Summa** | **413 211** | **489 609** |

## Not 14 Byggnader och mark

| | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| -Vid årets början | | |
| Byggnader | 62 833 200 | 62 833 200 |
| Larm och passerkontroll | 452 518 | 452 518 |
| Tak | 2 102 357 | 1 946 107 |
| Föreningslokal | 106 568 | 106 568 |
| Belysning | 213 375 | 213 375 |
| Iordningsställande av lägenhet | 707 615 | 707 615 |
| | | |
| -Nyanskaffningar | | |
| Tak | - | 156 250 |
| Isolering vind | 287 500 | - |
| Vid årets slut | 66 703 133 | 66 415 633 |
| | | |
| *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| -Vid årets början | -1 335 447 | -467 643 |
| -Årets avskrivning | -918 660 | -867 804 |
| Vid årets slut | -2 254 107 | -1 335 447 |
| | | |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **64 449 026** | **65 080 186** |
| | | |
| **Taxeringsvärde byggnad** | 29 281 000 | 26 274 000 |
| **Taxeringsvärde mark** | 21 064 000 | 19 142 000 |
| | **50 345 000** | **45 416 000** |

## Not 15 Inventarier

| | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Nyanskaffningar | 78 990 | |
| Vid årets slut | 78 990 | - |
| *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| -Vid årets början | - | |
| -Årets avskrivning enligt plan | -7 899 | |
| Vid årets slut | -7 899 | - |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **71 091** | **-** |

## Not 16 Kortfristiga fordringar

| | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|
| Avräkning för skatter och avgifter | 10 579 | 5 536 |
| Andra kortfristiga fordringar | 21 976 | - |
| | **32 555** | **5 536** |

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 41 581 | 37 930 |
| Tomträttsavgäld | 55 225 | 55 225 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 15 920 | 18 974 |
| **Summa** | **112 726** | **112 129** |

## Not 18 Kassa och bank

| | *2016-01-01-2016-12-31* | *2015-01-01-2015-12-31* |
|---|---|---|
| Swedbank | 1 025 084 | 995 656 |
| SBAB | 4 399 286 | 4 375 275 |
| | **5 424 370** | **5 370 931** |

## Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

| *Långivare* | *Räntesats* | *Villkorsändringsdag* | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|---|---|
| SBAB 23230097 | 1,23% | 2018-06-22 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Swedbank 2855565731 | 1,341% | 2017-09-25 | 6 482 493 | 6 482 493 |
| Swedbank 2855569527 | 1,341% | 2017-09-25 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Swedbank 2855550311 | 0,517% | Rörligt | 951 149 | 951 149 |
| | | | **23 433 642** | **23 433 642** |

## Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| *Panter och säkerheter för egna skulder* | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 24 500 000 | 24 500 000 |
| | **24 500 000** | **24 500 000** |

## Not 20 Kortfristiga skulder

| | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|
| Redovisningskonto för moms | 18 845 | 12 769 |
| | **18 845** | **12 769** |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | *2016-12-31* | *2015-12-31* |
|---|---|---|
| Upplupna arvoden | - | 84 000 |
| Upplupna sociala avgifter | - | 26 393 |
| Upplupna räntekostnader | 28 951 | 29 069 |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter | 241 787 | 169 691 |
| Restbelopp hyror- och avgifter | 9 | 40 |
| Beräknat revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| Upplupna värmekostnader | 96 477 | 131 337 |
| Upplupna elkostnader | 34 185 | 37 789 |
| Övriga upplupna kostnader | 13 440 | 634 |
| | **434 849** | **498 953** |

## Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

| | |
|---|---|
| Nettoomsättning | Intäkter från avgifter och hyror |
| Balansomslutning: | Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital |
| Resultat efter finansiella poster | Resultatet efter finansiella poser tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resulatat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter |
| Soliditet | Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital |
| Driftskostnader/m2 | Föreninges direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan |
| Lån/m2 | Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsytan |

ρ

## Underskrifter

Stockholm den 2017-04-19

Morgan Bengtsson

Helena Thelin

Mats Johannesson

Mattias Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2017

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rånmärket 3, org. nr 769622-8001

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rånmärket 3 för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma på grund av oegentligheter eller på fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av styrelsens uppskattningar i årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.

- Jag drar en slutsats om lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats 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 skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.

- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida 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 genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.

## Rapport i övrigt enligt lag

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Råmärket 3 under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling beträffande föreningens förlust.

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

Målet med 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.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens 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 utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2017

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor