Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Råmärket 3

769622–8001

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kasaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	18
Styrelsen informerar	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råmärket 3, 769622–8001 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01 – 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1 mars 2011 och har sitt säte i Stockholm kommun. Senaste registrerade stadgarna är 15 september 2018 samt den ekonomiska planen är registrerad 1 juni 2012 hos Bolagsverket.
Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Föreningens ekonomi*.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Råmärket 3. Fastighetens byggnadsår och värdeår är 1950. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2019-12-31.

Taxeringsvärde	**50 345 000**
varav	
byggnad	29 281 000
mark	21 064 000

Totalyta för bostad- och lokalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 986 m^2, varav 3 353 m^{2}avser bostadsyta samt 633 m^2 avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Nordeuropa försäkring vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Föreningen betalar bostadsrättstillägget för alla bostäder. Hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 bostadslägenheter varav 9 hyresrätter. Samt innehar föreningen 10 lokaler.

Objektsfördelning

Lägenheter	*Antal*
1 rum och kök	3
2 rum och kök	20
3 rum och kök	26
4 rum och kök	2

Övriga objekt	*Antal*
Förråd	5
Garage	3
Lokaler	10

Firmatecknare

Föreningens styrelse har tecknats av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet.

Styrelse

Nedan finns en sammanställning av styrelsens sammansättning för det gångna räkenskapsåret.

Ordinarie ledamöter	*Funktion*	*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämma*
Jerker Eliasson	Ordförande	Stämman/Styrelsen	2019
Morgan Bengtsson	Ledamot	Stämman	2019
Malin Lindmark	Ledamot	Stämman	2019
Linn Lindén	Ledamot	Stämman	2019
William Persson	Ledamot	Stämman	2019

Suppleant	*Funktion*	*Utsedd av*
Lars Bolander	Suppleant	Stämman
Pirjo Sivula	Suppleant	Stämman

Revisor	*Funktion*	*Utsedd av*
KPMG AB		
Per Gustafsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	*Funktion*	*Utsedd av*
Marita Zandrén	*Sammankallande*	Stämman
Henrik Attersand		Stämman

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten, en extrastämma samt en ordinarie stämma. Den ordinarie årsstämman hölls den 22 maj 2018.

Underhåll/åtgärder

Föreningen har utfört reparationer för 552 tkr, underhåll för 77 tkr.

Utfört underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*
Renovering tak	2012-2013	
Byte av låssystem	2013	Alla dörrar i fastigheten
Installation av kortläsarsystem	2013	
Installation LED belysning	2014	
Ommålning av trapphus	2014	
Tilläggsisolering vindarna	2016	
Garagen	2017	Mellanväggar och belysning
Innergården	2017	Belysningen
Hyresrättsbeståndet	2017	Besiktigat alla lägenheter samt påbörjat en del renoveringar

Årets utförda underhåll/åtgärder		*Kommentar*
Tvättmaskin	2018	Ny tvättmaskin
Entrépartier	2018	Nya entrépartier i ek i hela beståndet
Relining av stammar	2018 påbörjades	Stammarna under källargångsgolvet

Planerat underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*
Relining av stammar	2019 fortsätter	Stammarna under källargångsgolvet
Rensning frånluftskanaler	2019	Avser alla bostäder
Energikartläggning	2019	

Väsentliga avtal

Föreningens avtal	*Leverantör*	*Nytt/Avslutat*
Ekonomisk Förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	
Teknisk förvaltning	Jensen Drift och Underhåll AB	Förnyat 2018-11-30
Bredband	AB Stokab	
Kabel-TV	Com Hem	
Markskötsel	Jensen Drift & Underhåll AB	
Snöröjning	Jensen Drift & Underhåll AB	
Sophämtning	Domsagans Samfällighetsförening	
Städning	Andersson och Johansson AB	
Vatten	Stockholm Vatten VA AB	
Värme	Fortum Värme AB	

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har föreningen påbörjat arbetet med reliningen då avloppsledningarna ut till gatan var i stort behov av renovering.
Under hösten 2018 påbörjades en radonmätning. En radonmätning behöver göras vart 10:e år i lägenheter.
Föreningen har under räkenskapsåret bytt långivare på ett av sina lån och därmed fått bättre villkor.
Upplåtelse av lägenhet 366 gjordes 2018-11-16 med tillträdesdatum 2019-01-09, handpenning om 280 000 kr har inbetalats till föreningen. Resterande belopp betalas på tillträdesdagen.

Medlemsinformation

Senaste årsavgiftsförändringen skedde 1 januari 2016 med en ökning på 3%.
Styrelsen beslutade efter fastställd budget för 2019 att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Medlemslägenheter: 42
Upplåtelser under året: 1
Överlåtelser under året: 6
Beviljade andrahandsuthyrningar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter och också endast en röst.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Årets resultat visar ett underskott på 757 tkr vilket är en sänkning från föregående år med ca 242 tkr vilket till största del beror på reparation av lokal. Om föreningens avskrivningskostnad exkluderas blir det ett överskott om 188 tkr. Då avskrivningskostnaden är en bokföringsmässig kostnad är det aktuellt att även ta i beaktande föreningens resultat exklusive denna kostnad då den inte påverkar föreningens likviditet.

Nyckeltal

Belopp i kr

	2018-12-31	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	660	655	661
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 192	1 131	1 195
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	689	694	699
Balansomslutning	67 975 543	68 489 810	70 089 769
Resultat efter finansiella poster:	-757 391	-494 633	-459 678
Soliditet%	70	71	65
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	18	24	30
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	160	157	156
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	28	28	36
Lån/m2 bostadsrättsyta[1)]	7 131	5 813	6 989

Definitioner: se not 21

[1)]Bostadsrättsytan enligt taxeringsuppgifter är enligt ovan, tidigare års nyckeltal är beräknad på total bostadsyta. Korrekt m^2 för 2017 är 7 131 samt för 2016 är 8 764.

Eget kapital

Bundet eget kapital	*Belopp vid årets ingång*	*Disposition av fg års resultat enl stämmobeslut*	*Förändring under året*	*Belopp vid årets utgång*
Inbetalda insatser	47 551 794		-	47 551 794
Upplåtelse avgifter	2 968 433		-	2 968 433
Fond för yttre underhåll	450 000	225 000	225 000	675 000
S:a bundet eget kapital	**50 970 227**	**225 000**	**225 000**	**51 195 227**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 156 984	-740 254		-2 897 238
Årets resultat	-515 254		-242 137	-757 391
S:a ansamlad förlust	**-2 672 238**	**-740 254**	**-242 137**	**-3 654 629**
S:a eget kapital	**48 297 989**	**-515 254**	**-17 137**	**47 540 598**

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

balanserat resultat	-2 897 238
årets resultat	-757 391
Totalt	**-3 654 629**
överförs i ny räkning	-3 654 629
avsättning till yttre fond	-225 000
Summa	**-3 879 629**

Styrelsen föreslår att balansera in underskottet i ny räkning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	*2*	2 866 248	3 015 175
		2 866 248	**3 015 175**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	*3*	-311 997	-274 721
Reparationer	*4*	-551 831	-249 525
Underhåll	*5*	-76 721	-131 875
Taxebundna kostnader och uppvärmning	*6*	-855 104	-893 982
Övriga driftskostnader	*7*	-334 272	-328 404
Fastighetsskatt		-83 325	-86 850
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	*8*	-170 374	-276 073
Personalkostnader	*9*	-126 163	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*10*	-945 853	-926 559
Rörelseresultat		**-589 392**	**-272 406**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	*11*	12 920	17 610
Räntekostnader och liknande kostnader	*12*	-180 919	-239 837
Resultat efter finansiella poster		**-757 391**	**-494 633**
Resultat före skatt		**-757 391**	**-494 633**
Skatt på grund av ändrad taxering		-	-20 621
Årets resultat		**-757 391**	**-515 254**

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	63 364 151	63 530 366
Inventarier, verktyg och installationer	14	55 293	63 192
Pågående projekt	15	239 479	-
		63 658 922	**63 593 558**
Summa anläggningstillgångar		**63 658 922**	**63 593 558**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		21 047	4 604
Övriga fordringar		186	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 194	120 679
		143 427	**125 283**
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	4 173 194	4 770 969
Summa omsättningstillgångar		**4 304 827**	**4 891 648**
SUMMA TILLGÅNGAR		**67 975 543**	**68 489 810**

Balansräkning

Belopp i kr

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		47 551 794	47 551 794
Upplåtelseavgifter		2 968 433	2 968 433
Föreningens reparationsfond		675 000	450 000
		51 195 227	**50 970 227**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 897 238	-2 156 984
Årets resultat		-757 391	-515 254
		-3 654 629	**-2 672 238**
Summa eget kapital		**47 540 598**	**48 297 989**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17,18*	19 481 814	19 481 814
Övriga långfristiga skulder		33 618	33 618
		19 515 432	**19 515 432**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 078	250 456
Övriga kortfristiga skulder	*19*	290 588	62 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	500 847	363 309
		919 513	**676 389**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**67 975 543**	**68 489 810**

Föreningens ekonomi

Belopp i kr	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 770 969**	**5 424 370**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 866 248	3 015 175
Finansiella intäkter	12 920	17 610
Minskning kortfristiga fordringar	-	24 603
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	-	2 935 300
Ökning av kortfristiga skulder	243 124	-
	7 886 072	**11 417 058**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-2 509 787	-2 361 022
Finansiella kostnader	-180 919	-239 837
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1 011 217	-
Ökning av kortfristiga fordringar	-18 144	-
Minskning av långfristiga skulder	-	-3 951 828
Minskning av kortfristiga skulder	-	-93 402
	-3 712 878	**-6 646 089**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 173 194**	**4 770 969**

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.

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten för lokal uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet 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 inom byggnader.

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

Materiella anläggningstillgångar	*Total avskrivningsperiod*
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Entrépartier	40
Stomme	200

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort.

Materiella anläggningstillgångar	*Total avskrivningsperiod*
Belysning	10
Föreningslokal	10
Isolering av vindar	20
Larm och passerkontroll	10
Återställande av lägenhet	100

Fonder
Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 Rörelsens intäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter	1 804 856	1 789 097
Hyror bostäder	673 670	702 098
Hyror lokaler momspliktig	286 222	354 447
Hyror lokaler ej momspliktig	149 668	152 886
Hyror garage	50 400	29 100
Hyror förråd	28 165	28 165
Hyresbortfall bostäder	-	-11 691
Hyresbortfall lokaler, momsregistrerade	-148 500	-66 000
Hyresbortfall lokaler ej momsregistrerade	-	-2 200
Hyresbortfall garage, ej momsregistrerade	-	-1 000
Hyresrabatter	-2 238	-2 472
Tillvalsavgifter	1 305	-
Debiterad indrivning	1 800	3 120
Debiterad överlåtelseavgift	6 828	8 935
Debiterad pantsättningsavgift	5 432	5 361
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	3 947	12 638
Debiterad fastighetsskatt	4 657	4 657
Öresutjämning	36	35
Försäkringsersättningar	-	7 999
	2 866 248	**3 015 175**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 3 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel enligt avtal	-63 231	-61 246
Fastighetsskötsel enligt beställning	-5 129	-
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	-75 000	-75 000
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	-16 362	-13 307
Städning enligt avtal	-50 644	-53 715
Städning enligt beställning	-	-2 900
Besiktningskostnader	-8 125	-6 563
Störningsjour	-975	-1 950
Snöröjning	-92 531	-60 040
	-311 997	**-274 721**

Not 4 Reparationer		
Hyreslägenheter	-50 738	-38 163
Lokaler	-256 452	-1 260
Gemensamma utrymmen	-21 497	-35 064
Portar	-7 753	-7 412
Lås	-7 009	-8 296
Tvättstuga	-6 578	-18 149
Sopanläggning	-8 019	-
Källare	-	-805
Installationer	-	-8 463
VVS	-51 431	-19 178
Värmeanläggning	-	-7 268
Ventilation	-8 923	-1 166
Elinstallationer	-35 083	-10 046
Fönster	-529	-
Tak	-64 346	-
Fasad	-31 623	-
Markytor, gård	-	-64 950
Lekplats	-	-965
Garage och p-platser	-	-16 775
Brandskador	-	-563
Vattenskada	-	-11 002
Skadegörelse	-1 850	-
	-551 831	**-249 525**

Not 5 Underhåll		
Underhåll hyreslägenheter	-	-131 875
Tvättstuga	-48 396	-
VVS	-28 325	-
	-76 721	**-131 875**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	-70 341	-96 460
Värmekostnader	-636 402	-625 677
Vattenkostnader	-110 629	-112 962
Sophämtning[1)]	-33 300	-57 565
Grovsopor	-4 432	-1 318
	-855 104	**-893 982**

[1)]Avser 9 månader, 3 månader debiterades ej av leverantören p.g.a. utebliven kostnad fr Stockholm Vatten och avfall.

Not 7 Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-72 617	-59 482
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	-	-1 500
Tomträttsavgäld	-220 900	-220 900
Kabel-TV	-10 485	-13 710
Bredband/telefoni/fiber	-30 270	-32 812
	-334 272	**-328 404**

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsmaterial	-2 337	-1 715
Annonsering	-	-1 200
Kreditupplysningar	-200	-200
Påminnelser/krav	-1 200	-4 731
Överlåtelseavgifter	-8 531	-11 168
Pantsättningsavgifter	-4 490	-6 702
Kontorsmaterial	-300	-
Datakommunikation	-483	-463
Porto	-	-374
Avgifter juridiska åtgärder	-	-88
Revisionsarvode	-15 726	-19 679
Års-, föreningsstämma	-3 336	-4 750
Medlems- och styrelsemöten	-128	-
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	-60 756	-60 208
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-17 088	-3 603
Juridiska kostnader	-33 064	-133 059
Bankkostnader	-11 696	-11 274
Föreningsavgifter	-7 439	-13 129
Övriga externa kostnader	-3 600	-3 730
	-170 374	**-276 073**

Not 9 Personalkostnader		
Styrelsearvode	-96 000	-91 000
Sociala avgifter	-30 163	-28 592
	-126 163	**-119 592**

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	-937 954	-918 660
Inventarier	-7 899	-7 899
	-945 853	**-926 559**

	2018-12-31	2017-12-31

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

Ränteintäkter	12 577	16 326
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	343	1 307
Intäktsränta skattekontot	-	-23
	12 920	**17 610**

Not 12 Räntekostnader och liknande konstnader

Räntekostnader, långfristiga skulder	-180 919	-239 697
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-	-63
Kostnadsränta skattekontot	-	-77
	-180 919	**-239 837**

Not 13 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början		
Byggnader	66 703 133	66 703 133
	66 703 133	**66 703 133**
-Årets nyanskaffningar		
Entrépartier	771 739	-
	771 739	**-**
Vid årets slut	**67 474 872**	**66 703 133**
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-3 172 767	-2 254 107
-Årets avskrivning	-937 954	-918 660
	-4 110 721	**-3 172 767**
Redovisat värde vid årets slut	**63 364 151**	**63 530 366**

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	78 990	78 990
Vid årets slut	**78 990**	**78 990**
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-15 798	-7 899
-Årets avskrivning	-7 899	-7 899
Vid årets slut	**-23 697**	**-15 798**
Redovisat värde vid årets slut	**55 293**	**63 192**

P

	2018-12-31	2017-12-31

Not 15 Pågående projekt

Upplåtelse lägenhet nr 366	239 478	-
	239 478	**-**

Not 16 Kassa och bank

Swedbank	465 005	1 355 358
SBAB	3 708 189	3 415 611
	4 173 194	**4 770 969**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långivare	*Räntesats*	*Villkorsändringsdag*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Handelsbanken	1,00%	2020-09-30	11 481 814	11 481 814
SBAB	1,23%	2018-06-11	-	8 000 000
Handelsbanken	0,55%	2019-06-11	8 000 000	-
			19 481 814	**19 481 814**

Föreningens lån har amorteringsfria villkor.

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	22 500 000	24 500 000
	22 500 000	**24 500 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto moms	-10 588	-6 732
Personalskatt	-	-27 300
Lagstadgade sociala avgifter	-	-28 592
Övriga kortfristiga skulder	-280 000	-
	-290 588	**-62 624**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	-91 000	-
Upplupna sociala avgifter	-28 592	-
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	-257 153	-226 641
Beräknat revisionsarvode	-20 000	-20 000
Övriga upplupna kostnader	-104 102	-116 668
	-500 847	**-363 309**

Not 21 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 poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultat 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	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Underskrifter

Stockholm 2019- 05 - 21

Jerker Eliasson
Ordförande

Malin Lindmark
Ledamot

Morgan Bengtsson
Ledamot

Linn Lindén
Ledamot

William Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 05 - 22

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råmärket 3avseende räkenskapsåret 2018.

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 2018 samt av resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som bedöms nödvändig för att kunna upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentligen missvisande uppgifter.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Styrelsen upplyser vid behov om förhållanden som riskerar att negativt påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att kunna utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter 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 i enlighet med ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan skulle uppkomma. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt.

Därutöver

- identifierar och bedömer jag riskerna för uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen, utformar och vidtar 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 i årsredovisningen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

- utvärderar jag lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens uppskattningar som görs i samband med upprättandet av årsredovisningen.

- tar jag ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer måste jag i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska jag modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden kunna komma att medföra att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen samt om denna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har jag utfört revision av styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med 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 i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och för 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

Syftet med revisionen av förvaltningen 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 gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Syftet revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust 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 utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision 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 22 maj 2019

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Styrelsen informerar

Under 2018 tillkom nästan en helt ny styrelse i bostadsrättsföreningen, det har tagit styrelsen ett par månader att bli varm i kläderna och komma i ordning.

Under året har ett påbörjat arbete av reliningen på Oppundavägen gjorts då avloppsledningarna ut till gatan var i stort behov av renovering. Detta arbete fortsätter under 2019 och kan märkas av i källaren på Oppundavägen med en del borrande samt tillfälliga hål i golvet. På utsidan kommer även vissa stuprör att göras om.

Under hösten 2018 påbörjades en radonmätning. En radonmätning behöver göras ungefär var 10:e år. Några lägenheter i föreningen har fått ut radonpuckar som kommer att mäta radonhalten under 2 månader.

Den så kallade gamla lokalen Myrans livs som har varit tom under en längre tid och finns i hörnet av korsningen Oppundavägen och Selebovägen har hyrts ut till Jensensdrift som har hand om vår fastighetsskötsel.

En hyreslägenhet har renoverats och sålts på Oppundavägen 2 under 2018. Försäljningen innebär en ekonomisk fördel där en amortering kommer att görs på ett av bostadsrättsföreningen lån under 2019.

Ett arbete med att byta fastighetsförsäkring har påbörjats, då vi tror vi kan minska försäkringskostnaden. Även ett arbete med vår energideklaration är igång och kommer att bli färdigt under början av nästa år.

Under hösten ordnade valberedningen en städdag samt en under våren, vilket är mycket trevligt för vår förening och vi är tacksamma för engagemanget. Vi i styrelsen ser fram emot 2019 nu när vi har bättre koll på hur arbetet fungerar och vi tror på ett mycket bra år.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning.
Förvaltnings-berättelsen beskriver styrelsens samman-sättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller undre likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelsen, är den rapport föreningsvald revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Tänk på att ha årsredovisningen tillgänglig då dokumentet kan behövas vid kontakt med t.ex. bank och mäklare.

Upprättad i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare:

RESTATE

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26, Stockholm
08 400 294 00
forvaltning@restate.se
www.restate.se