

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Råmärket 3

769622-8001

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råmärket 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-01 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-01 och nuvarande stadgar registrerades under 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Nuvarande avtal löper från 20200101, 10 år framåt.

Avgiftens storlek kommer att ändras från dagens avgäld, både 2022 samt 2023 för att till slut vara 378,100 från 2024 och framåt.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Råmärket 3	2011	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av ett flerbostadshus i tre våningar och källare.

Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 3 353 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätter och 9 hyresrätter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	20	26	2	0

Föreningen har tre parkeringsplatser och fem extra förråd samt 10 lokaler som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen. Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Teknisk Fastighetsförvaltning - Jensens drift & Underhåll AB
- Hushållssopor - Domsagans Samfällighetsförening
- Vatten - Stockholm Vatten
- Värme - Fortum Värme AB
- Bredband - AB Stokab
- Kabel-TV - Com Hem
- Städning - Andersson och Johansson A
- Gårdsskötsel – Sheen
- Snöröjning - Sheen

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering tak	2012-2013
Byte av låssystem	2013
Installation av kortläsarsystem	2013
Installation LED belysning	2014
Ommålning av trapphus	2014
Tilläggsisolering	2016
Garagen	2017
Innergården	2017
Hysesrätts Beståndet	2017
Tvättmaskin	2018
Entrépartier	2018
Relining av stammar påbörjades och avslutades	2018-2021
Grill på gården	2020
Nya energideklarationerna har upprättats med hjälp av Greencon	2020
Amortering på ett av lånen samt omläggning av båda lån till en förmånligare ränta	2020
Ny leverantör för snöröjning.	2020
Nytt gruppavtal med comhem medförde förmånliga priser för alla medlemmar.	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Uppdaterade hyresavtal för lokaler och förråd
- OVK genomfördes under hösten inkl skyddsrummen
- Fällning av sjuka träd
- Ny leverantör för gårdsskötsel och snöröjning. Assars Trädgårdstjänst AB
- Nytt fläktaggregat i Myrans lokal

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Åtgärder inom ramen för egenkontroll har skett genom utredning av möjliga energisparåtgärder..

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts. Styrelsen har arbetat utefter befintlig underhållsplan.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas eller sänkas något i ett medellångt perspektiv.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Under året har sex lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 och 63 vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Filip Westling	Ordförande	
Jerker Eliasson	Vice ordförande	Avgått under året
Rickard Sundkvist	Ledamot	Avgått under året
Susanne Öhman	Ledamot	
Nathalie Lillieroos	Ledamot	
Morgan Bengtsson	Ledamot	
Marita Ankar Zandrén	Ledamot	
Lars Bolander	Suppleant	
Dario Svenda	Suppleant	
Henning Samuelsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bostadsrättsföreningen har valt KPMG AB som byråval med huvudansvarig revisor:
Frida Lundgren, Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2021 valdes Susanne Mattson och Henrik Attersand att utgöra valberedning.
Henrik Attersand har avgått under året.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 507 252 kronor efter avskrivningar.

Årsavgifter

Ingen förändring har skett med avgifterna under året.

Lån

Föreningen har två lån om 11 481 814 och 3 500 000. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 459 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 074	3 054	3 082	2 866

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-507	-417	-183	-757
Soliditet (%)	74,9	75,8	75,4	69,9
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	660	674	674	660
Lån per kvm bostadsrättsyta	5 484	5 484	5 667	7 131

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 558 419	4 516 776	1 088 181	-4 250 626	-416 910	49 495 840
Disp av föreg års resultat				-416 910	416 910	0
Förändring under året			188 181	-188 181	-507 252	-507 252
Belopp vid årets utgång	48 558 419	4 516 776	1 276 362	-4 855 717	-507 252	48 988 588

Föslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 855 717
årets förlust	-507 252
	-5 362 969
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 181
i ny räkning överföres	-5 551 150
	-5 362 969

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 073 636	3 053 831
Övriga rörelseintäkter	3	11 411	2 566
Summa rörelseintäkter		3 085 047	3 056 397
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 292 116	-1 293 005
Driftkostnader	5	-877 741	-819 916
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-105 815	-105 096
Personalkostnader	7	-149 635	-146 617
Avskrivningar	8	-1 090 951	-982 789
Summa rörelsekostnader		-3 516 258	-3 347 423
Rörelseresultat		-431 211	-291 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-266	4 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 775	-130 048
Summa finansiella poster		-76 041	-125 884
Resultat efter finansiella poster		-507 252	-416 910
Årets resultat		-507 252	-416 910

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	63 613 112	64 696 164
Inventarier, verktyg och installationer	10	31 596	39 495
Summa materiella anläggningstillgångar		63 644 708	64 735 659
Summa anläggningstillgångar		63 644 708	64 735 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		566 151	3 192
Övriga fordringar		2 655	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 035	177 001
Summa kortfristiga fordringar		758 841	180 499
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 018 869	398 265
Summa kassa och bank		1 018 869	398 265
Summa omsättningstillgångar		1 777 710	578 764
SUMMA TILLGÅNGAR		65 422 418	65 314 423

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 075 195	53 075 195
Fond för yttre underhåll		1 276 362	1 088 181
Summa bundet eget kapital		54 351 557	54 163 376
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 855 717	-4 250 626
Årets resultat		-507 252	-416 910
Summa ansamlad förlust		-5 362 969	-4 667 536
Summa eget kapital		48 988 588	49 495 840
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 981 814	14 981 814
Övriga skulder		33 618	33 618
Summa långfristiga skulder		15 015 432	15 015 432
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		187 612	124 802
Skatteskulder		23 590	46 424
Övriga skulder		124 862	75 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 082 334	556 404
Summa kortfristiga skulder		1 418 398	803 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 422 418	65 314 423

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisningar och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år

Fonder

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Belysning	10
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Föreningslokal	10
Isolering av vindar	20
Larm och passerkontroll	10
tak	40
entrépartier	40
Stammar	50
Övrigt stomme	120
Ventilation	20
Återställande av lägenhet	100
Relainig	30

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 843 591	1 843 591
Hyror bostäder	673 463	658 076
Hyror lokaler	449 578	429 675
Förråd	7 389	33 148
Hysesintäkter garage, ej momsregistrerade	52 675	49 000
Fast.skatt m moms	22 377	14 772
Fast.skatt ej moms	4 727	3 939
Bränsle moms	19 836	21 630
	3 073 636	3 053 831

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Debiterad överlåtelseavgift	11 411	2 566
	11 411	2 566

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-248 260	-354 938
Trädgårdsskötsel/ markskötsel	-122 165	-72 375
El	-78 842	-71 615
Värme	-673 294	-586 438
Vatten	-129 075	-129 517
Sophämtning/renhållning	-40 480	-54 040
Källsortering	0	-24 081
	-1 292 116	-1 293 004

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-50 524	-55 204
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	-28 219
Övriga kostnader	-22 414	-32 883
Fastighetsförsäkring	-85 926	-81 879
Kabel-tv	-14 402	-13 070
Bredband	-106 269	-94 194
Fastighetsskötsel utöver avtal	-68 397	-67 341
Fastighetsskatt	-121 679	-120 149
Snöröjning	-97 178	-38 725
Tomträttsavgäld	-309 700	-287 000
Hyressättningsavgift, HGF	-1 251	-1 251
	-877 740	-819 915

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-32 530	-33 419
Konsultarvoden	-9 262	0
Förvaltningsarvode	-61 159	-60 987
Bankkostnader	-2 864	-10 690
	-105 815	-105 096

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Personalkostnader	-95 200	-94 600
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	-30 097	-35 426
Förändring res styrelse arvode	-24 338	-16 591
	-149 635	-146 617

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	-974 890	-974 890
Inventarier	-7 899	-7 899
Relaining	-108 162	0
	-1 090 951	-982 789

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	70 719 729	67 474 872
Nyanskaffningar	0	3 244 857
Utgående anskaffningsvärde	70 719 729	70 719 729
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 023 565	-5 048 675
Årets avskrivningar enligt plan	-1 083 052	-974 890
Utgående avskrivning enligt plan	-7 106 617	-6 023 565
Planenligt restvärde vid årets slut	63 613 112	64 696 164
Taxeringsvärde		
Byggnad	33 879 000	33 879 000
Mark	28 848 000	28 848 000
	62 727 000	62 727 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	4 727 000	4 727 000
	62 727 000	62 727 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 990	78 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 990	78 990
Ingående avskrivningar	-39 495	-31 596
Årets avskrivningar	7 899	7 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 596	-23 697
Utgående redovisat värde	47 394	55 293

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	0,48	2023-09-30	11 481 814	11 481 814
Stadshypotek	0,59	2023-12-01	3 500 000	3 500 000
			14 981 814	14 981 814
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm

Filip Westling
Ordförande

Susanne Öhman

Morgan Bengtsson

Marita Ankar Zandrén

Nathalie Lillieroos

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad Revisor