

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Råmärket 3

769622-8001

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råmärket 3, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Assar trädgårdstjänst
- Snöröjning - Assar/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
Fällning av sjuka träd	2021
OVK genomfördes under hösten inkl skyddsrummen	2021
Nytt fläktaggregat i Jensens lokal	2021
Ny leverantör för gårdsskötsel och snöröjning Assars Trädgårdstjänst AB	2021

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

- Uppdaterade hyresavtal för lokaler, garage och förråd
- Uthyrning av en lokal på Oppundavägen till en ny hyresgäst med bättre avtal för föreningen

#### *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 en befintlig underhållsplan.

#### *Kostnadseffektivitet*

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltjämt 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 63 och 60 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	Avgått under året
Susanne Öhman	Ledamot	
Nathalie Lillieroos	Ledamot	
Morgan Bengtsson	Ledamot	
Marita Ankar Zandrén	Ledamot	
Lars Bolander	Suppleant	
Dario Svenda	Suppleant	
Henning Samuelsson	Vice ordförande	

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

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisor

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

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2022 valdes Susanne Mattson och Pirjo Sivula att utgöra valberedningen.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-05.

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Årets resultat visar ett underskott om 401 693 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 1 519 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 101	3 074	3 054	3 082
Resultat efter finansiella poster	-402	-507	-417	-183
Soliditet (%)	74,6	74,9	75,8	75,4
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	662	660	674	674
Lån per kvm bostadsrättsyta	5 374	5 484	5 484	5 667
Sparande per kvm totalyta (kr)*	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	5	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	216	0	0	0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

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

#### Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

#### Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

#### Sparande per kvm totalyta (kr)

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med bostadsytan.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

#### Energikostnad per kvm totalyta (kr)

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

\* Nytt nyckeltal från 2022

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	48 558 419	4 516 776	1 276 362	-4 855 717	-507 252	<b>48 988 588</b>
Disp av föreg års resultat				-507 252	507 252	<b>0</b>
Förändring under året			188 181	-188 181	-401 693	<b>-401 693</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 558 419</b>	<b>4 516 776</b>	<b>1 464 543</b>	<b>-5 551 150</b>	<b>-401 693</b>	<b>48 586 895</b>

### Föslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 551 150
årets förlust	-401 693
	<b>-5 952 843</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	-219 552
i ny räkning överföres	-5 733 291
	<b>-5 952 843</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 101 073	3 073 636
Övriga rörelseintäkter	3	15 730	11 411
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 116 803</b>	<b>3 085 047</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 131 165	-1 292 116
Driftskostnader	5	-907 193	-877 741
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-178 819	-105 815
Personalkostnader	7	-134 557	-149 635
Avskrivningar	8	-1 090 951	-1 090 951
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 442 685</b>	<b>-3 516 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-325 882</b>	<b>-431 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-47	-266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 764	-75 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 811</b>	<b>-76 041</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-401 693</b>	<b>-507 252</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-401 693</b>	<b>-507 252</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	62 530 060	63 613 112
Inventarier, verktyg och installationer	10	126 092	31 596
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 656 152</b>	<b>63 644 708</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 656 152</b>	<b>63 644 708</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		630 085	566 151
Övriga fordringar		12 104	2 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 845	190 035
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>845 034</b>	<b>758 841</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 587 574	1 018 869
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 587 574</b>	<b>1 018 869</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 432 608</b>	<b>1 777 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 088 760</b>	<b>65 422 418</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

53 075 195

53 075 195

Fond för yttre underhåll

1 464 543

1 276 362

**Summa bundet eget kapital**

**54 539 738**

**54 351 557**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 551 150

-4 855 717

Årets resultat

-401 693

-507 252

**Summa ansamlad förlust**

**-5 952 843**

**-5 362 969**

**Summa eget kapital**

**48 586 895**

**48 988 588**

#### Långfristiga skulder

Hysesdeposition

33 618

33 618

**Summa långfristiga skulder**

**33 618**

**33 618**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

14 981 814

14 981 814

Leverantörsskulder

286 866

187 612

Skatteskulder

0

23 590

Övriga skulder

99 445

124 862

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 100 122

1 082 334

**Summa kortfristiga skulder**

**16 468 247**

**16 400 212**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**65 088 760**

**65 422 418**

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-401 693	-507 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 090 951	1 090 951
Betald skatt	-33 039	-25 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>656 219</b>	<b>558 516</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-63 934	-562 959
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 810	-13 034
Förändring av leverantörsskulder	99 254	62 810
Förändring av kortfristiga skulder	-7 630	575 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>671 099</b>	<b>620 604</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-102 395	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-102 395</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>568 704</b>	<b>620 604</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 018 869	398 265
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 587 573</b>	<b>1 018 869</b>

## 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

	2022	2021
Årsavgifter	1 845 331	1 843 591
Hyror bostäder	685 833	673 463
Hyror lokaler	457 540	449 578
Förråd	14 524	7 389
Hysesintäkter garage, ej momsregistrerade	50 904	52 675
Fast.skatt m moms	22 377	22 377
Fast.skatt ej moms	4 727	4 727
Bränsle moms	19 836	19 836
	<b>3 101 072</b>	<b>3 073 636</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Debiterad överlåtelseavgift	12 537	11 411
Övriga ersättningar och intäkter	3 193	0
	<b>15 730</b>	<b>11 411</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-74 005	-248 260
Trädgårdsskötsel/ markskötsel	-89 950	-122 165
El	-118 443	-78 842
Värme	-652 989	-673 294
Vatten	-118 539	-129 075
Sophämtning/renhållning	-77 240	-40 480
	<b>-1 131 166</b>	<b>-1 292 116</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-60 471	-50 524
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-5 400	0
Övriga kostnader	-25 590	-22 414
Fastighetsförsäkring	-92 345	-85 926
Kabel-tv	-14 632	-14 402
Bredband	-107 111	-106 269
Fastighetsskötsel utöver avtal	-71 943	-68 397
Fastighetsskatt	-119 309	-121 679
Snöröjning	-76 640	-97 178
Tomträttsavgäld	-332 500	-309 700
Hyressättningsavgift, HGF	-1 251	-1 251
	<b>-907 192</b>	<b>-877 740</b>

### Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-38 500	-32 530
Konsultarvoden	-42 531	-9 262
Förvaltningsarvode	-62 876	-61 159
Möteskostnader	-318	0
Bankkostnader	-3 241	-2 864
Juridiska kostnader	-31 352	0
	<b>-178 818</b>	<b>-105 815</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Personalkostnader	-96 600	-95 200
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	-30 352	-30 097
Förändring res styrelse arvode	-7 605	-24 338
	<b>-134 557</b>	<b>-149 635</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-974 890	-974 890
Inventarier	-7 899	-7 899
Relainig	-108 162	-108 162
	<b>-1 090 951</b>	<b>-1 090 951</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	70 719 729	70 719 729
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 719 729</b>	<b>70 719 729</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 106 617	-6 023 565
Årets avskrivningar enligt plan	-1 083 052	-1 083 052
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 189 669</b>	<b>-7 106 617</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 530 060</b>	<b>63 613 112</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	40 429 000	33 879 000
Mark	32 755 000	28 848 000
	<b>73 184 000</b>	<b>62 727 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	69 000 000	58 000 000
Lokaler	4 184 000	4 727 000
	<b>73 184 000</b>	<b>62 727 000</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 990	78 990
Nyanskaffningar	102 395	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 385</b>	<b>78 990</b>
Ingående avskrivningar	-47 394	-39 495
Årets avskrivningar	-7 899	-7 899
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 293</b>	<b>-47 394</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 092</b>	<b>31 596</b>

Aktivering om 102 395 kr. Värdeminskning har inte skett under året 2022 avseende posten ventilationsaggregat då den färdigställdes i slutet på året.

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,480	2023-09-30	11 481 814	11 481 814
Stadshypotek	0,590	2023-12-01	3 500 000	3 500 000
			<b>14 981 814</b>	<b>14 981 814</b>



Bostadsrättsföreningen Råmärket 3  
Org.nr 769622-8001

17 (18)

Kortfristig del av långfristig skuld

14 981 814

14 981 814

**Not 12 Ställda säkerheter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Fastighetsinteckning

22 500 000

22 500 000

**22 500 000**

**22 500 000**

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

## Underskrifter

Stockholm

Henning Samuelsson  
Ordförande

Susanne Öhman

Morgan Bengtsson

Marita Ankar Zandrén

Nathalie Lillieroos

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad Revisor