

## Signera årsredovisning - Botema

### Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 200-2020051104317566-annualreport.pdf

Storlek: 287067 byte

Hashvärde SHA256:

464c9607192fcd02ca913ae58711352e6798cf95b8c45c1a0a883c2551efadf5

*The original file and all signatures are attached to this PDF.*

*To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

### Signed by 5:

**Jonas Jerker Eliasson**

Signed with BankID 2020-05-11 11:31 BankID Ref: a98495c6-f6d5-434b-a060-3b302163598e

**MORGAN BENGTTSSON**

Signed with BankID 2020-05-11 11:47 BankID Ref: f409c5f2-a64c-4c3f-86b1-7758eaaeb970

**Linn Eva Karolina Lindén 19950203-6883**

Signed with BankID 2020-05-11 12:32 BankID Ref: 690ed6b7-43da-42a4-a9dc-9305b33bc6c2

**RICKARD SUNDKVIST**

Signed with BankID 2020-05-12 10:25 BankID Ref: d18f89ad-6201-466d-bbd8-301aa99b700a

**ALEXANDRA SALOMONSSON**

Signed with BankID 2020-05-12 17:47 BankID Ref: eba8135a-4b2d-4302-a58d-d53e2cd660fb

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Råmärket 3

769622-8001

Räkenskapsåret

2019

### 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 2019.

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.

### 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 inte 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

- 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 AB

## 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
Tillägsisolering	2016
Garagen	2017
Innergården	2017
Hysesrätssbeståndet	2017
Tvättmaskin	2018
Entrépartier	2018
Relining av stammar påbörjades	2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Relining på Oppundavägen 6 blev färdigställd
- Radonmätning har genomförts med goda resultat
- Nya energideklarationerna har upprättats med hjälp av Greencon
- Amortering på ett av lånen samt omläggning av lån till en lägre ränta.
- I augusti skrevs avtal med ny ekonomisk förvaltare, Botema.

### *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 fortsatt byte till lågenergilampor och genom utredning av möjliga energisparåtgärder.

### *Underhåll*

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

### *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.

## **Planerade underhåll efter räkenskapsårets slut**

- Tidigare har reliningsarbete genomförts på Oppundavägen, under 2020 är fortsatt arbete med relining planerat på Selebovägen.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Under året har fem lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 och 65 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:

Jerker Eliasson	Ordförande
Linn Lindén	Ledamot
Rickard Sundkvist	Ledamot
Morgan Bengtsson	Ledamot
William Persson	Ledamot (avgick vid årskiftet)
Lars Bolander	Suppleant

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

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

## **Revisor**

Bostadsrättsföreningen har valt KPMG AB som byråval med huvudansvarig revisor:  
Alexandra Salomonsson           Auktoriserad revisor, ordinarie

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2019 valdes Marita Ankar- Zandrén och Henrik Attersand att utgöra valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 182 816 kronor efter avskrivningar.

### Årsavgifter

I samband med försäljningen av en hyresrätt i förening hösten 2018, medför det i årsredovisning 2019 ökad årsavgift per kvadratmeter från 538 till 550

### Lån

Föreningen har två lån om 11 481 814 och 4 000 000. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

### 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 1 377 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 082	2 866
Resultat efter finansiella poster	-183	-757
Soliditet (%)	75,4	69,9
Årsavgift per kvm bostadsyta	550	538
Lån per kvm bostadsyta	4 617	5 810

## Förändring av 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	47 551 794	2 968 433	675 000	-2 897 238	-757 391	<b>47 540 598</b>
Disp av föreg års resultat				-757 391	757 391	<b>0</b>
Disp avsättning yttre UH			225 000	-225 000		<b>0</b>
Förändring under året					-182 816	<b>-182 816</b>
Ökning av insatskapital	1 006 625	1 548 343				<b>2 554 968</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 558 419</b>	<b>4 516 776</b>	<b>900 000</b>	<b>-3 879 629</b>	<b>-182 816</b>	<b>49 912 750</b>

### **Föslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 879 629
årets förlust	-182 816
	<b>-4 062 445</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 181
i ny räkning överföres	-4 250 626
	<b>-4 062 445</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 082 029	2 866 212
Övriga rörelseintäkter	3	15 788	36
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 097 817</b>	<b>2 866 248</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 177 980	-1 483 656
Driftkostnader	5	-738 808	-747 135
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-152 022	-152 833
Personalkostnader	7	-128 349	-126 163
Avskrivningar	8	-945 853	-945 853
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 143 012</b>	<b>-3 455 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-45 195</b>	<b>-589 392</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 921	12 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 542	-180 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 621</b>	<b>-167 999</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-182 816</b>	<b>-757 391</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-182 816</b>	<b>-757 391</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	62 426 197	63 364 151
Inventarier, verktyg och installationer	10	47 394	55 293
Pågående om & tillbyggnader	11	975 153	239 478
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 448 744</b>	<b>63 658 922</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 448 744</b>	<b>63 658 922</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 476	0
Övriga fordringar		304	21 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 985	122 194
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158 765</b>	<b>143 427</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 556 915	4 173 194
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 556 915</b>	<b>4 173 194</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 715 680</b>	<b>4 316 621</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 164 424</b>	<b>67 975 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 075 195	50 520 227
Fond för yttre underhåll		900 000	675 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 975 195</b>	<b>51 195 227</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 879 629	-2 897 238
Årets resultat		-182 816	-757 391
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 062 445</b>	<b>-3 654 629</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 912 750</b>	<b>47 540 598</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 481 814	19 481 814
Övriga skulder		33 618	33 618
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 515 432</b>	<b>19 515 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		143 596	128 078
Skatteskulder		26 043	0
Övriga skulder		77 102	290 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		489 501	500 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>736 242</b>	<b>919 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 164 424</b>	<b>67 975 543</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisningar och komcernredovisning (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 intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

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	200
Ventilation	20
Återställande av lägenhet	100

### **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

	2019	2018
Årsavgifter	1 843 418	1 804 856
Hyror bostäder	659 017	673 670
Hyror lokaler	479 829	435 890
Förråd	27 371	28 165
Hysesintäkter garage, ej momsregistrerade	48 234	50 436
Hysesrabatter	-1 336	-2 238
Tillvalsavgifter	1 305	1 305
Debiterad indrivningskostnad (påminnelser och krav)	900	1 800
Fast.skatt m moms	8 072	0
Fast.skatt ej moms	9 363	0
Bränsle moms	2 964	0
Bränsle ej moms	2 892	0
Hysesbortfall lokaler, momsregistrerade	0	-148 500
Debiterad överlåtelseavgift	0	6 828
Debiterad pantsättningsavgift	0	5 432
Frakturerade frakter, EU-land	0	3 947
Fakturerade frakter, export	0	4 657
	<b>3 082 029</b>	<b>2 866 248</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Debiterad överlåtelseavgift	12 698	12 260
Övriga ersättningar och intäkter	3 090	0
Öres- och kronutjämning	0	36
	<b>15 788</b>	<b>12 296</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-282 002	-628 552
El	-72 592	-70 341
Värme	-616 453	-636 402
Vatten	-147 002	-110 629
Sophämtning/renhållning	-53 676	-37 731
Källsortering	-6 256	0
	<b>-1 177 981</b>	<b>-1 483 655</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-85 026	-113 875
Besiktningkostnader	0	-8 125
Övriga kostnader	-20 630	-18 516
Fastighetsförsäkring	-77 006	-72 616
Kabel-tv	-14 146	-40 755
Bredband	-26 776	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	-117 126	-96 491
Fastighetsskatt	-117 497	-83 325
Snöröjning	-46 335	-92 532
Tomträttsavgäld	-220 900	-220 900
Hyressättningsavgift, HGF	-1 390	0
Justerad tidigare f-skatt	-11 977	0
	<b>-738 809</b>	<b>-747 135</b>

### Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-20 214	-15 726
Konsultarvoden	-30 501	-33 064
Förvaltningsarvode	-61 535	-60 756
Möteskostnader	-11 937	-3 464
Bankkostnader	-12 895	-11 696
Förvaltningsarvode utöver avtal	-14 940	-17 088
Föreningsavgifter	0	-11 039
	<b>-152 022</b>	<b>-152 833</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Personalkostnader	-93 000	-96 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	-30 686	-30 163
	<b>-123 686</b>	<b>-126 163</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	-937 954	-937 954
Inventarier	-7 899	-7 899
	<b>-945 853</b>	<b>-945 853</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	67 474 872	66 703 133
Nyanskaffningar	0	771 739
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 474 872</b>	<b>67 474 872</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 110 721	-3 172 767
Årets avskrivningar enligt plan	-937 954	-937 954
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 048 675</b>	<b>-4 110 721</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 426 197</b>	<b>63 364 151</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	33 879 000	29 281 000
Mark	28 848 000	21 064 000
	<b>62 727 000</b>	<b>50 345 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	58 000 000	48 000 000
Lokaler	4 727 000	2 345 000
	<b>62 727 000</b>	<b>50 345 000</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 990	78 990
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 990</b>	<b>78 990</b>
Ingående avskrivningar	-23 697	-15 798
Årets avskrivningar	-7 899	-7 899
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 596</b>	<b>-23 697</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 394</b>	<b>55 293</b>

## Not 11 Pågående om & tillbyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 478	0
Avyttringar	-268 183	0
Anskaffningar	1 003 858	239 478
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>975 153</b>	<b>239 478</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1	2019-12-30	11 481 814	11 481 814
Stadshypoteket	0,618	2019-12-11	4 000 000	8 000 000
			<b>15 481 814</b>	<b>19 481 814</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	22 500 000	22 500 000
	<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen ska i början av 2020 förhandlat nytt gruppavtal med comhem, vilket medför mer förmånliga priser för medlemmarna avseende TV- och bredband.
- Lånen kommer att förhandlas om under 2020.
- Bostadsrättsföreningen Råmärket 3 har inte påverkats av Covid-19 ekonomiskt.



## Underskrifter

Stockholm

Jerker Eliasson  
Ordförande

Linn Lindén

Morgan Bengtsson

Rickard Sundkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Alexandra Salomonsson  
Auktoriserad Revisor