

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 200-2021051942863367-annualreport.pdf

Size: 278394 byte

Hash value SHA256:

342312271fcf907c90f9e92b9afcc9517fda06dc8a172eac9a3f28f990e12d4c

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

MORGAN BENGTSSON

Signerat med BankID 2021-05-19 11:45 Ref: 1cb6c732-b1d2-4bd8-b8b8-b5be9ab70fee

Linn Eva Karolina Lindén

Signerat med BankID 2021-05-19 12:48 Ref: 90eb51f9-a763-4709-a8e1-74bc8287347f

Jonas Jerker Eliasson

Signerat med BankID 2021-05-19 14:03 Ref: 033d32d2-dae1-4601-8370-ff47ff7d2842

RICKARD SUNDKVIST

Signerat med BankID 2021-05-19 14:36 Ref: 3cf7634f-a41a-4e08-ac18-e2d0c6a70484

ALEXANDRA SALOMONSSON

Signerat med BankID 2021-05-20 14:05 Ref: efbfb480d-89c2-4eb0-b25f-b74e99d205aa

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Råmärket 3

769622-8001

Räkenskapsåret

2020

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 2020.

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
Hysesrättsbeståndet	2017
Tvättmaskin	2018
Entrépartier	2018
Relining av stammar påbörjades	2018-2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Relining på Selebovägen har utförts
- En grill har placerats på gården
- Uppdaterade hyresavtal för lokaler och förråd
- OVK genomfördes under hösten
- Nya energideklarationerna har upprättats med hjälp av Greencon
- Amortering på ett av lånen samt omläggning av båda lån till enlformånligare ränta.
- Ny leverantör för snöröjning.
- Nytt gruppavtal med comhem medförde förmånliga priser för alla medlemmar.

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 alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas eller sänkas något i ett medellångt perspektiv.

Planerade underhåll efter räkenskapsårets slut

- Planering för enklare gym i källaren.
- Beskrining av träd.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Under året har sex lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 och 61 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
Lars Bolander	Suppleant

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

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2020 valdes Marita Ankar- Zandrén och Henrik Attersand att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 416 910 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 3 500 000. 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 1 429 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 054	3 082	2 866	3 007
Resultat efter finansiella poster	-417	-183	-757	-515
Soliditet (%)	75,8	75,4	69,9	70,5
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	674	674	660	655
Lån per kvm bostadsrättsyta	5 484	5 667	7 131	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	900 000	-3 879 629	-182 816	49 912 750
Disp av föreg års resultat				-182 816	182 816	0
Förändring under året			188 181	-188 181	-416 910	-416 910
Belopp vid årets utgång	48 558 419	4 516 776	1 088 181	-4 250 626	-416 910	49 495 840

Föslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 250 626
årets förlust	-416 910
	-4 667 536

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 181
i ny räkning överföres	-4 855 717
	-4 667 536

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 053 831	3 082 029
Övriga rörelseintäkter	3	2 566	15 788
Summa rörelseintäkter		3 056 397	3 097 817
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 293 005	-1 177 980
Driftskostnader	5	-819 916	-738 808
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-105 096	-152 022
Personalkostnader	7	-146 617	-128 349
Avskrivningar	8	-982 789	-945 853
Summa rörelsekostnader		-3 347 423	-3 143 012
Rörelseresultat		-291 026	-45 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 164	12 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 048	-150 542
Summa finansiella poster		-125 884	-137 621
Resultat efter finansiella poster		-416 910	-182 816
Årets resultat		-416 910	-182 816

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	64 696 164	63 401 350
Inventarier, verktyg och installationer	10	39 495	47 394
Summa materiella anläggningstillgångar		64 735 659	63 448 744

Summa anläggningstillgångar

64 735 659

63 448 744

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 192	7 476
Övriga fordringar		306	304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 001	150 985
Summa kortfristiga fordringar		180 499	158 765

Kassa och bank

Kassa och bank		398 265	2 556 915
Summa kassa och bank		398 265	2 556 915
Summa omsättningstillgångar		578 764	2 715 680

SUMMA TILLGÅNGAR

65 314 423

66 164 424

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

53 075 195

53 075 195

Fond för yttre underhåll

1 088 181

900 000

Summa bundet eget kapital

54 163 376

53 975 195

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 250 626

-3 879 629

Årets resultat

-416 910

-182 816

Summa ansamlad förlust

-4 667 536

-4 062 445

Summa eget kapital

49 495 840

49 912 750

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

14 981 814

15 481 814

Övriga skulder

33 618

33 618

Summa långfristiga skulder

15 015 432

15 515 432

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

124 802

143 596

Skatteskulder

46 424

26 043

Övriga skulder

75 521

77 102

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

556 404

489 501

Summa kortfristiga skulder

803 151

736 242

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 314 423

66 164 424

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/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalyhresgästen 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	120
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 843 591	1 843 418
Hyror bostäder	658 076	659 017
Hyror lokaler	429 675	479 829
Förråd	33 148	27 371
Hysesintäkter garage, ej momsregistrerade	49 000	48 234
Hysesrabatter	0	-1 336
Tillvalsavgifter	0	1 305
Debiterad indrivningskostnad (påminnelser och krav)	0	900
Fast.skatt m moms	14 772	8 072
Fast.skatt ej moms	3 939	9 363
Bränsle moms	21 630	2 964
Bränsle ej moms	0	2 892
	3 053 831	3 082 029

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Debiterad överlåtelseavgift	2 566	12 698
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 090
	2 566	15 788

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-354 939	-282 002
Trädgårdsskötsel/ markskötsel	-72 375	0
El	-71 615	-72 592
Värme	-586 438	-616 453
Vatten	-129 517	-147 002
Sophämtning/renhållning	-54 040	-53 676
Källsortering	-24 081	-6 256
	-1 293 005	-1 177 981

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-55 204	-85 026
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-28 219	0
Övriga kostnader	-32 883	-20 630
Fastighetsförsäkring	-81 879	-77 006
Kabel-tv	-13 070	-14 146
Bredband	-94 194	-26 776
Fastighetsskötsel utöver avtal	-67 341	-117 126
Fastighetsskatt	-120 149	-117 497
Snöröjning	-38 725	-46 335
Tomträttsavgäld	-287 000	-220 900
Hyressättningsavgift, HGF	-1 251	-1 390
Justerad tidigare f-skatt	0	-11 977
	-819 915	-738 809

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-33 419	-20 214
Konsultarvoden	0	-30 501
Förvaltningsarvode	-60 987	-61 535
Möteskostnader	0	-11 937
Bankkostnader	-10 690	-12 895
Förvaltningsarvode utöver avtal	0	-14 940
	-105 096	-152 022

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Personalkostnader	-94 600	-93 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	-35 426	-30 686
Förändring res styrelse arvode	-16 591	-4 663
	-146 617	-128 349

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	-974 890	-937 954
Inventarier	-7 899	-7 899
	-982 789	-945 853

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	67 474 872	67 474 872
Nyanskaffningar	3 244 857	0
Utgående anskaffningsvärde	70 719 729	67 474 872
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 048 675	-4 110 721
Årets avskrivningar enligt plan	-974 890	-937 954
Utgående avskrivning enligt plan	-6 023 565	-5 048 675
Planenligt restvärde vid årets slut	64 696 164	62 426 197
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 990	78 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 990	78 990
Ingående avskrivningar	-31 596	-23 697
Årets avskrivningar	-7 899	-7 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 495	-31 596
Utgående redovisat värde	39 495	47 394

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,48	2023-09-30	11 481 814	11 481 814
Stadshypoteket	0,59	2023-12-01	3 500 000	4 000 000
			14 981 814	15 481 814

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- 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