

Årsredovisning

Brf Råmärket 4

769626-7793

Styrelsen för Brf Råmärket 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar tomträtt för fastigheten Råmärket 4 i Stockholms kommun med uppförd byggnad i tre våningar med 12 lägenheter, varav 10 st innehas med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1952. Fastighetens adress är Selebovägen 15-17,

LÄGENHETSFÖRDELNING:

Antal rum	2 r o k	3 r o k
Antal lägenheter	6 st	6 st

Total bostadsarea:	804 kvm
Total tomtarea:	1 079 kvm

Årets taxeringsvärde:	15 800 000 kr
Varav byggnad:	7 600 000 kr
Varav mark:	8 200 000 kr

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

FÖRVALTNING

Det tekniska förvaltningen har under året skötts av Jensen Drift och Underhåll AB och den ekonomiska förvaltningen har skötts av Carin Forslund AB.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har under året sett ut på följande sätt:

Catrine Christensson	Ledamot, ordförande
Hanna Ohnishi	Ledamot
Jonas Sundgren	Ledamot
Ulla Bergsmo	Suppleant
Kerstin Wersäll	Suppleant



Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 oktober 2021. Stämman hölls sent på året på grund av Coronapandemin.

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.

Två överlåtelser har skett under året, samtliga köpare har godkänts som medlemmar.

Vid årets slut hade föreningen 13 medlemmar.

Väsentliga händelser

- Planering av ombyggnation av outnyttjade källarlokalerna till lägenheter har avbrutits p.g.a. förmodat avslag av bygglovsansökan.
- Avgiftshöjningar har gjorts enligt underhållsplanen och höjda tomträttsavgifter.
- Vattenläcka vid fjärrvärmeröret under marknivå har tätats av Stockholm Exergi AB.
- Certifierad skyddsrumssakkunnig har gjort en tillsyn av skyddsrummet.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	672 025	588 392	586 000	565 000	561 000
Balansomslutning	20 862 377	21 108 647	21 688 000	22 030 000	22 416 000
Soliditet %	64	64	64	64	65

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 745 000	37 762	53 600	-2 036 427	-279 042
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			94 000	-373 042	279 042
Årets resultat					-269 935
Belopp vid årets utgång	15 745 000	37 762	147 600	-2 409 469	-269 935



RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 409 469
Årets resultat	-269 935
<i>Summa</i>	<i>-2 679 404</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	12 600
Balanseras i ny räkning	-2 692 004
<i>Summa</i>	<i>-2 679 404</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

U

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	672 025	588 392
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		672 025	588 392
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-538 016	-449 883
Personalkostnader	4	-11 939	-12 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-252 619	-252 619
Summa rörelsekostnader		-802 574	-714 985
Rörelseresultat		-130 549	-126 593
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 095	6 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 481	-158 870
Summa finansiella poster		-139 386	-152 449
Resultat efter finansiella poster		-269 935	-279 042
Resultat före skatt		-269 935	-279 042
Årets resultat		-269 935	-279 042

M

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	18 548 131	18 800 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 548 131</i>	<i>18 800 750</i>
Summa anläggningstillgångar		18 548 131	18 800 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 306	2 905
Övriga fordringar		3	16 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 040	25 177
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>42 349</i>	<i>44 687</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 271 897	2 263 210
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 271 897</i>	<i>2 263 210</i>
Summa omsättningstillgångar		2 314 246	2 307 897
SUMMA TILLGÅNGAR		20 862 377	21 108 647

W

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	15 782 762	15 782 762
Fond för yttre underhåll	147 600	53 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>15 930 362</i>	<i>15 836 362</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 409 469	-2 036 427
Årets resultat	-269 935	-279 042
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 679 404</i>	<i>-2 315 469</i>
Summa eget kapital	13 250 958	13 520 893
Avsättningar		
Övriga avsättningar	102 173	102 173
Summa avsättningar	102 173	102 173
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 350 000	7 350 000
Summa långfristiga skulder	7 350 000	7 350 000
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	-	-3 307
Leverantörsskulder	19 982	25 242
Aktuella skatteskulder	34 669	33 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 595	79 974
Summa kortfristiga skulder	159 246	135 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 862 377	21 108 647

4

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-269 935	-279 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	252 619	252 619
Uttnyttjande av renoveringsfond	-	-126 875
Betald inkomstskatt	17 599	-15 443
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>283</i>	<i>-168 741</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-19 524	1 093
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	27 928	-174 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 687	-341 759
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-	-30 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-30 813
Årets kassaflöde	8 687	-372 572
Likvida medel vid årets början	2 263 210	2 635 782
Likvida medel vid årets slut	2 271 897	2 263 210

4

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjande perioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stammar	2%
El, fasad, fönster, tak	2,5%
Ventilation	5%
Övrig stomme	0,5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning = Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning = Företagets samlade tillgångar.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2	Nettoomsättning	2021-12-31	2020-12-31
	Hysesintäkter, bostäder	-157 578	-156 201
	Årsavgifter, bostäder	-511 580	-428 870
	Övriga intäkter	-2 867	-3 310
	<i>W</i>	-672 025	-588 381

Not 3	Driftskostnader	2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	24 912	26 174
	Städning	23 862	25 019
	Sophämtning	9 714	12 968
	El	35 064	24 535
	Uppvärmning	140 293	123 580
	Snöröjning	9 562	-
	Lås	1 263	-
	Övriga fastighetskostnader	1 344	4 740
	Fastighetsavgift	17 521	17 161
	Fastighetsförsäkring	21 606	18 795
	Fastighetsskötsel, byggnad	128 742	74 827
	Fastighetsskötsel, trädgård	22 557	20 930
	Kabeltv/bredband	8 597	8 585
	Revisionsarvode	15 625	12 500
	Övriga förvaltningskostnader	700	700
	Redovisningstjänster	31 502	32 252
	Bankkostnader	3 062	3 117
	Föreningsavgifter	4 090	4 000
	Tomträttsavgäld	55 525	44 500
		555 541	454 383

Not 4	Personal	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Styrelsearvoden</i>		
	Styrelsearvode	38 000	40 000
	<i>Totala styrelsearvoden</i>	<i>38 000</i>	<i>40 000</i>
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Sociala kostnader	11 939	12 483
	<i>Totala arvoden samt sociala kostnader</i>	<i>49 939</i>	<i>52 483</i>

Not 5	Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 331 968	20 301 155
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	30 813
	Utgående anskaffningsvärden	20 331 968	20 331 968
	Ingående avskrivningar	-1 531 218	-1 278 599
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-252 619	-252 619
	Utgående avskrivningar	-1 783 837	-1 531 218
	Redovisat värde	18 548 131	18 800 750
	Taxeringsvärden	15 800 000	15 800 000

M

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank 2855521866	0,81%	2023-11-24	2 450 000	2 450 000
Swedbank 2859726081	0,96%	2025-11-25	2 450 000	2 450 000
Swedbank 2859726099	1,65%	2022-11-25	2 450 000	2 450 000
Totalt lånebelopp			7 350 000	7 350 000
Varav kortfristig del			2 450 000	2 450 000

u

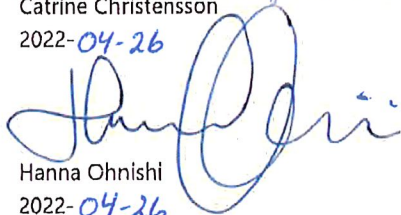
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-04-26.



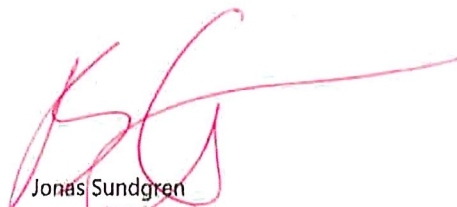
Catrine Christensson

2022-04-26



Hanna Ohnishi

2022-04-26



Jonas Sundgren

2022-04-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-05.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor