

Årsredovisning

BRF Ramsågen 1
Org nr: 769628-2974

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ramsågen 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-19.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gredelby 7:51 i Knivsta kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Faktorsgatan 5A-B i Knivsta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	16
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	10

Total tomtarea 731 m²

Total bostadsarea 1 584 m²

Årets taxeringsvärde 28 960 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 356 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Kone	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
BBgruppen	Nyckelhantering
Ragnsells	Avfallshantering
Vattenfall	Fastighetsel
Vattenfall	Fjärrvärme
Roslagsvatten	Vatten & Avlopp
Trygg Hansa - Bolander & Co	Fastighetsförsäkring

Förenings fastighet Knivsta Gredelby 7:51 ingår tillsammans med grannfastigheten Knivsta 7:91, ägd av Rikshem Samfast Knivsta AB (556859-2231), i gemensamhetsanläggningen Gredelby GA:19. Knivsta Gredelby 7:91 har två andelar av gemensamhetsanläggningen och Knivsta Gredelby 7:51 en andel av totalt tre andelar.

Ändamålet för gemensamhetsanläggningen är innergård med tillhörande miljöstugor, parkeringsutrymmen med tillhörande motorvärmarplintar, lekplats, gårdsbelysningen, dagvattenledningar samt vatten- och spillvattenledningar.

Gemensamhetsanläggningen skall delägarförvaltas, kostnaderna för förvaltningen fördelas mellan fastigheterna enligt gällande andelstal. Ett förvaltningsavtal mellan Brf Ramsågen 1 och Rikshem Samfast Knivsta AB har upprättats gällande delägarförvaltningen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 24 tkr och planerat underhåll för 26 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast augusti 2025 och är aktuell. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 7 075 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 195 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stamspolning	2022
Funktionskontroll entrédörrar	2022
Filterbyten	2023
Filterbyten ventilation	2024

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Filterbyten ventilation	3 885
Underhåll sandlåda	21 762

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sigurd Andersson	Ordförande	2026
Sven Erik Bengtsson	Sekreterare	2026
Malin Jalmerud	Vice ordförande	2026
Therése Myrberg (avgått under året)	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Edman	Suppleant	2026
Mikael Ekström (avgått under året)	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från regelverket K2 till K3. Föreningen har ingått ett nytt avtal med Rikshem gällande GA19 , som innebär att Rikshem upphandlar tjänster för yttre skötsel (innefattande skötsel av tomt inklusive p-platser, grönområden och snöröjning). Kostnaderna fakturerar sedan Rikshem till brf Ramsågen med 1/3.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8,7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att endast höja alla p-platser med 20% fr.o.m. 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 549	1 372	1 251	1 215	1 212
Resultat efter finansiella poster	-595	-137	-367	-425	-320
Soliditet %	69	69	69	69	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	79	85	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	943	834	757	735	733
Energikostnad kr/kvm	245	198	168	165	176
Sparande kr/kvm	155	250	105	110	137
Skuldsättning kr/kvm	10 357	10 399	10 456	10 513	10 727
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 357	10 399	10 456	10 513	10 727
Räntekänslighet %	11,0	12,5	13,8	14,3	14,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat under räkenskapsåret 2025 med 595 tkr. Exkluderar man årets avskrivning blir resultatet positivt 220 tkr. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande. För att föreningens ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att från 2026-01-01 höja 20% på alla p-platser.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 625 000	1 238 751	-3 564 080	-137 386
Disposition enl. årsstämmobeslut			-137 386	137 386
Reservering underhållsfond		195 000	-195 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-25 647	25 647	
Årets resultat				-595 094
Vid årets slut	39 625 000	1 408 104	-3 870 819	-595 094

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 701 466
Årets resultat	-595 094
Årets fondreservering enligt stadgarna	-195 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 647
Summa	-4 465 913

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 465 913**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 549 003	1 371 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	223 319	292 861
Summa		1 772 322	1 664 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-779 327	-636 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 102	-341 387
Personalkostnader	Not 6	-57 750	-59 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-814 905	-529 817
Summa rörelsekostnader		-1 988 084	-1 567 673
Rörelseresultat		-215 762	96 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 045	13 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-389 377	-247 677
Summa finansiella poster		-379 332	-234 204
Resultat efter finansiella poster		-595 094	-137 386
Årets resultat		-595 094	-137 386



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 726 568	52 541 473
Summa materiella anläggningstillgångar		51 726 568	52 541 473
Summa anläggningstillgångar		51 726 568	52 541 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	9 980	0
Övriga fordringar	Not 12	9	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	80 732	258 334
Summa kortfristiga fordringar		90 721	258 334
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 251 948	1 036 198
Summa kassa och bank		1 251 948	1 036 198
Summa omsättningstillgångar		1 642 669	1 294 532
Summa tillgångar		53 369 237	53 836 005



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 625 000	39 625 000
Fond för yttre underhåll		1 408 104	1 238 751
Summa bundet eget kapital		41 033 104	40 863 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 870 819	-3 564 080
Årets resultat		-595 094	-137 386
Summa fritt eget kapital		-4 465 913	-3 701 466
Summa eget kapital		36 567 192	37 162 285
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 960 000	3 839 010
Summa långfristiga skulder		8 960 000	3 839 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 445 410	12 633 600
Leverantörsskulder	Not 17	61 772	-13 252
Övriga skulder	Not 18	79 442	24 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	255 421	189 506
Summa kortfristiga skulder		7 842 045	12 834 709
Summa eget kapital och skulder		53 369 237	53 836 005

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-215 762	96 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	814 905	529 817
	599 143	626 635
Erhållen ränta	206	13 473
Erlagd ränta	-373 208	-247 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 141	392 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	167 613	-128 769
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	189 196	-185 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582 950	78 489
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-67 200	-89 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 200	-89 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	515 750	-11 111
Likvida medel vid årets början	1 036 198	1 047 309
Likvida medel vid årets slut	1 551 948	1 036 198



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad (uppdelad i komponenter)	Linjär	20-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 493 016	1 321 432
Hyror, p-platser	56 953	51 696
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-966	-1 497
Summa nettoomsättning	1 549 003	1 371 631

*I Årsavgifter, bostäder ingår TV (grundutbud), vatten, värme, sophämtning, förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter**	213 036	287 421
Övriga ersättningar	10 290	5 445
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5
Summa övriga rörelseintäkter	223 319	292 861

**Avser årets intäkter fördelning av kostnader gentemot Rikshem.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-25 647	-3 885
Reparationer	-24 092	-5 900
Försäkringspremier	-25 996	-28 655
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 290	-3 789
Serviceavtal	-46 367	-43 156
Obligatoriska besiktningar	-61 656	-2 113
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-773
Snö- och halkbekämpning	-109 700	-176 363
Förbrukningsinventarier	-13 789	-1 032
Fordons- och maskinkostnader	-200	0
Vatten	-151 109	-132 479
Fastighetsel	-81 085	-91 217
Uppvärmning*	-155 581	-90 116
Sophantering och återvinning	-59 090	-57 136
Förvaltningsarvode drift	-1 725	0
Summa driftskostnader	-779 327	-636 612

*Högre utfall 2025 pga. utebliven periodisering kostnader avseende 2024, totalt 25 868 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-275 645	-307 088
Lokalkostnader	-250	-1 200
Arvode, yrkesrevisorer	-17 938	-17 500
Övriga försäljningskostnader	-156	0
Övriga förvaltningskostnader	-20 897	-1 425
Kreditupplysningar	-300	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 466	-5 444
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-2 673	-3 356
Medlems- och föreningsavgifter	0	-250
Bankkostnader	-2 501	-2 536
Övriga externa kostnader	-3 777	-2 588
Summa övriga externa kostnader	-336 102	-341 387

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-49 999
Sociala kostnader	-7 750	-9 859
Summa personalkostnader	-57 750	-59 858

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-814 905	-529 817
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-814 905	-529 817

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	13 473
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 839	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	197	0
Övriga ränteintäkter	9	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 045	13 473



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-389 377	-247 528
Övriga räntekostnader	0	-149
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-389 377	-247 677

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 025 812	53 025 812
Mark	4 328 198	4 328 198
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 354 010	57 354 010

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 812 538	-4 282 721
	-4 812 538	-4 282 721

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-814 905	-529 817
	-814 905	-529 817

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 627 443	-4 812 538
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

51 726 568	52 541 473
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	47 398 369	48 213 275
Mark	4 328 198	4 328 198

Taxeringsvärden

Bostäder	28 960 000	29 356 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

28 960 000	29 356 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

25 000 000	25 000 000
------------	------------

varav mark

3 960 000	4 356 000
-----------	-----------



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 980	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 980	0

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9	0
Summa övriga fordringar	9	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 839	0
Förutbetalda försäkringspremier	21 881	18 702
Förutbetalda driftkostnader	0	2 438
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 012	79 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	157 323
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 732	258 334

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	300 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	300 000	0

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	513 473	513 473
Transaktionskonto	738 475	522 725
Summa kassa och bank	1 251 948	1 036 198



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 405 410	16 472 610
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 445 410	-12 633 600
Långfristig skuld vid årets slut	8 960 000	3 839 010

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-01-30	3 673 600,00	0,00	67 200,00	3 606 400,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2026-06-01	3 839 010,00	0,00	0,00	3 839 010,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-04-30	8 960 000,00	0,00	0,00	8 960 000,00
Summa			16 472 610,00	0,00	67 200,00	16 405 410,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi stadshypotek lån om 3 606 400 kr och 3 839 010 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	58 884	-13 252
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 888	0
Summa leverantörsskulder	61 772	-13 252

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	61 152	0
Skuld sociala avgifter och skatter	18 290	24 856
Summa övriga skulder	79 442	24 856



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 699	7 393
Upplupna räntekostnader	25 799	9 630
Upplupna driftskostnader	5 818	23 969
Upplupna elkostnader	8 730	10 234
Upplupna värmekostnader	16 647	9 303
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	37 375	23 530
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	128 353	80 447
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 421	189 506

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningsinteckning	17 929 010	17 929 010

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-02

Knivsta, datum enligt elektronisk signatur

Sigurd Andersson

Sven Erik Bengtsson

Malin Jalmerud

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

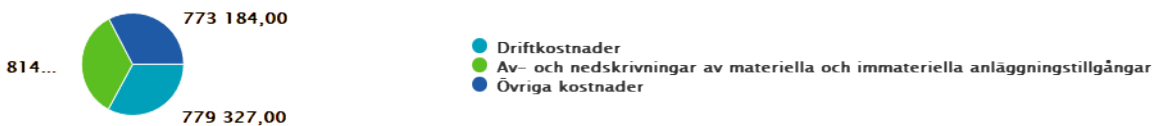
Kristian Segerstedt
Revisor
Borev Revision AB





Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	779 327	636 612
Övriga externa kostnader	336 102	341 387
Personalkostnader	57 750	59 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	814 905	529 817
Finansiella poster	379 332	234 204
Summa kostnader	2 367 416	1 801 877



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Systematiskt brandskyddsarbete	23 290	3 789
Serviceavtal	46 367	43 156
Städ grund	1 725	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	59 474	0
Hissbesiktning	2 183	2 113
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	773
Snö- och halkbekämpning	109 700	176 363
Rep bostäder utg för köpta tj	2 219	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 913	0
Rep install utg för köpta tj El	0	4 175
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1 725
Rep markytor utg för köpta tj	41 722	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	3 885	3 885
Fastighetsel	81 085	91 217
Uppvärmning	155 581	90 116
Vatten	151 109	132 479
Avfallshantering	59 090	57 136
Fastighetsförsäkring	25 996	28 655
Förbrukningsmaterial	13 789	1 032
Övriga kostnader för transportmedel	200	0
Summa driftkostnader	779 327	636 612



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	1 584 kr/kvm	1 584 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Avfallshantering	37	36
Fastighetsel	51	58
Fastighetsförsäkring	16	18
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsmaterial	9	1
Hissbesiktning	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	38	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Pcb/radon	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep install utg för köpta tj El	0	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	26	0
Serviceavtal	29	27
Snö- och halkbekämpning	69	111
Städ extra	0	0
Städ grund	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	15	2
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	2	2
Uppvärmning	98	57
Vatten	95	84
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	492,00	401,90

Styrelsens ord

BRF Ramsågen 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ramsågen 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557575401608

Document

Ramsågen - ÅR 2025 - slutversion
Main document
26 pages
Initiated on 2026-04-14 20:09:54 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2026-04-20 14:46:42 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen

Signatories

Sigurd Andersson (SA)



The name returned by Swedish BankID was "SIGURD ANDERSSON"
Signed 2026-04-16 11:55:32 CEST (+0200)

Sven Erik Bengtsson (SEB)



The name returned by Swedish BankID was "SVEN ERIK OSKAR BENGTTSSON"
Signed 2026-04-15 13:29:18 CEST (+0200)

Malin Jalmerud (MJ)

Signed 2026-04-18 08:12:14 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)



The name returned by Swedish BankID was "Kristian Lars Segerstedt"
Signed 2026-04-20 14:46:42 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575401608

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ramsågen 1, org.nr 769628-2974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ramsågen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ramsågen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 14:46

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 20.04.2026 14:42

DOCUMENT ID:

BkbLkjm6-x

ENVELOPE ID:

HyeIJs76Zx-BkbLkjm6-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Ramsågen 1.pdf

2 pages

SHA-512:

755b8489275b316bf4436b4be5bdeb3fe61872d7209cb1
a27589a9ec75aa04132261ec1bf1069133f76a586b68bb
66c12c3cf8b2243183dc93350623ac7fb450

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	20.04.2026 14:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.04.2026 14:44	Low	IP: 94.234.86.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed