

Bostadsrättsföreningen Gamla Ramberget

Org.nr: 769637-6008

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamla Ramberget, organisationsnummer 769637-6008, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019

Ekonomisk plan registrerades år 2021

Föreningens stadgar registrerades år 2021

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Patrik Sandesjö (avgått)
Ledamot	Abdullah Salem
Ledamot	Hossam Anany
Ledamot	Oskar Abrahamsson
Suppleant	Jasmina Jahic
Suppleant	Jasna Galijas

Styrelsen har under året hållit 6sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Styrelsen för bostadsrättsföreningen har nyligen diskuterat flera viktiga frågor på sina möten. En av de viktigaste frågorna som har tagits upp är vem som ska ta över som ordförande efter att den nuvarande ordföranden lämnade styrelsen i höstas. Än så länge ingen har anmält sitt intresse, men det återstår att se om övriga ledamöter kan fortsätta med ordförandens roll eller om man måste leta efter andra kandidater.

Ytterligare en ledamot och en suppleant har också lämnat styrelsen under året på grund av att de sålde sina bostäder i föreningen. Därför behöver styrelsen också fylla den lediga platsen som de personerna lämnade efter sig. Styrelsen önskar helst att den nya ordföranden bor i huset, men om detta inte är möjligt kan en juridisk person väljas in istället. Det är en viktig fråga som styrelsen kommer att diskutera vidare på sina kommande möten.

Revisor

Extern

David Walman

Rävisor AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra stämma hölls 2023-06-22.

Vid extrastämman beslutades om röstning på förslag som var framröstade på ordinarie årsstämma.

Allmänt från styrelsen

Läs gärna igenom info i Bopärmen innan man skickar frågor till BRF mejlen, vi hjälper gärna till men många svar står redan där. Läs gärna BRF Gamla Ramberget hemsida i Allabrf BRF Gamla Ramberget där vi uppdatera all information om bostadsrättsföreningen ständigt.

Vi söker efter nya ledamöter eftersom två lämnat under året, vore roligt att se hur vi kan arbeta ihop.

Städdagar har få medverkande vilket är tråkigt, men stort tack till alla som varit med och bidragit till vårt boende och vår närmiljö.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Trappstädning	Cleanhouse i Väst AB
Sophämtning	Renova
Soppkärlsregöring	Kärltvätt Sverige
Parkeringskontroll	Västia Parkering
Bredband och TV	Telia
Energi	Göteborgs Energi AB / Göteborgs Energi Din El

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Väst

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: RAMBERGSSTADEN 733:169

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021

Totalyta (m²): 1 267

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	30
2 rok	2
3 rok	2
Summa	34

Totalt antal bostadslägenheter: 34

Garage och P-platser

	Antal platser
	12

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Styrelsen har diskuterat att uppdatera Underhållsplanen för huset en gång om året och för 30 år framåt. Eftersom huset fortfarande har garanti har detta ännu inte utförts, men styrelsen har redan identifierat vilka delar som ska inkluderas i Underhållsplanen. En idé som har diskuterats är att köpa tjänsten och eventuellt ett Planima-abonnemang för att hålla koll på vad som ska och behöver göras framöver.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Garantibesiktning	2023/2024	Uppläggning av en ventilation kanal i soprummet, fixat golvet på takterrassen, testad och reprogramerat ventilationen i bostäderna.
Byte av ventilationsfilter	2023	Byte av ventilationsfilter på alla bostäder i föreningen.
Yale Dorman	2023	Vi satt upp Yale Dorman (digital lås) i cykelrummet och kontrollrummet.
Fönsterputs	2023	Fönsterputs genomförd på hela byggnaden
Trädgårdsarbete	2023/2024	Planeras att beställa
Värmekalibrering lägenheter	2022/2023	Calere gett ut uppdrag till anställd
Hantering av luktproblematik i vissa lägenheter	2022/2023	Calere har gett ut uppdraget till annat företag som varit på plats. Ingen ny info efter besöket för tillfället.
Parkeringsskyltar och p-bolag skaffat	2023	Började gälla i mars månad, email och facebook meddelande skickades ut. Samt parkeringsbevis delades ut.
Garantibesiktning ska bokas in	2023	Väljer alternativ
Rengöring av altan/stuprännor	2023	Tjänst ska köpas in
Fastsättning av bräddor i trapphus	2023	Förhoppningsvis på garantin
Tale doorman ska installeras i cykelrum och teknikrum	2023	Kontakta leverantör/hantverkare
Skydda solpanelsanläggning med bur	2023-2025	Inte riktigt bestämt men något vi funderar på

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Info till boende

Ökade priser på tjänster och varor men håller oss till ekonomisk plan då det verkar fungera för tillfället. Om detta ändras kommer vi meddela detta.

Styrelseordförande samt ledamot hoppade av tyvärr, platser behöver fyllas då vi är ganska få i styrelsen som bor i huset. Tar gärna emot intresseanmälningar.

Medlemsinformation

40 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	980	887	484	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 391	- 258	- 38	0
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	83	83	82	6
Räntekänslighet	13	15		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	94		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	739	674		
Skuldsättning / kvm totalyta	9 690	9 790		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 690	9 790		
Energikostnad / kvm	161	159		
Sparande / kvm	95	200		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 226 000	3 000 000	- 38 357	- 257 910	59 929 733
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 257 910	257 910	0
Årets resultat				- 390 573	- 390 573
Belopp vid årets utgång	57 226 000	3 000 000	- 296 267	- 390 573	59 539 160

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 296 267
Årets resultat	- 390 573
Totalt	- 686 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 686 840
Totalt	- 686 840

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	980 285	887 157
Övriga rörelseintäkter		104	20 537
Summa Rörelseintäkter		980 389	907 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-451 615	-337 166
Administration och förvaltning	4	-122 629	-139 904
Avskrivningar		-510 881	-510 881
Summa Rörelsekostnader		-1 085 125	-987 951
RÖRELSERESULTAT		-104 736	-80 257
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	46	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 883	-177 653
Summa Finansiella poster		-285 837	-177 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-390 573	-257 910
RESULTAT FÖRE SKATT		-390 573	-257 910
ÅRETS RESULTAT		-390 573	-257 910

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	71 476 444	71 987 325
Summa materiella anläggningstillgångar		71 476 444	71 987 325
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 476 444	71 987 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		174 383	163 823
Övriga fordringar		0	84 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	14 040
Summa kortfristiga fordringar		174 383	262 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		406 483	370 607
Summa kassa och bank		406 483	370 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		580 866	633 072
SUMMA TILLGÅNGAR		72 057 310	72 620 397

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		60 226 000	60 226 000
Summa bundet eget kapital		60 226 000	60 226 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-296 267	-38 357
Årets resultat		-390 573	-257 910
Summa fritt eget kapital		-686 840	-296 267
SUMMA EGET KAPITAL		59 539 160	59 929 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	8 185 120	8 269 072
Summa långfristiga skulder		8 185 120	8 269 072
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 185 120	8 269 072
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		4 092 560	4 134 536
Leverantörsskulder		54 260	47 663
Skatteskulder		-75 200	0
Övriga skulder		-7 199	11 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	268 609	227 876
Summa kortfristiga skulder		4 333 030	4 421 592
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 333 030	4 421 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 057 310	72 620 397

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-104 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		510 881
Summa		406 145
Erhållen ränta		46
Erlagd ränta		-285 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		120 308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		88 082
Minskning av rörelseskulder		-88 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten		119 828
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-83 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-83 952
Årets kassaflöde		35 876
Likvida medel vid årets början		370 607
Likvida medel vid årets slut		406 483

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (1) (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	850 612	800 645
----------	---------	---------

Hysesintäkter

Garage och p-platser	37 924	29 325
----------------------	--------	--------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 984	4 087
--	-------	-------

Debiterade vatten- och energikostnader	85 766	53 100
--	--------	--------

91 750	57 187
---------------	---------------

Totalt nettoomsättning	980 286	887 157
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	159 954	146 477
Vatten och avlopp	44 023	55 178
Sophämtning	130 490	68 388
	334 467	270 043

Funktionell anläggningsservice

Hiss	15 763	2 125
Energideklaration	0	5 625
	15 763	7 750

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	26 250	0
Fastighetsstäd	29 812	20 296
Övriga köpta tjänster	0	5 523
	56 062	25 819

Distribuerade servicetjänster

Bredband	2 138	0
TV	1 069	2 138
	3 207	2 138

Övriga driftkostnader

Tomträttsavgälder	7 350	0
-------------------	-------	---

Reparationer

Reparationer	34 766	31 417
--------------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

	451 615	337 166
--	----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

Extra ekonomisk förvaltning

Revision

Revisionsarvode

Kommunikation

Telefon

Försäkringar och övriga riskkostnader

Försäkringar

Förluster på avgifts- och hyresfordringar

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

Bankkostnader

Hyra lokal

Övriga kostnader

Totalt administration och förvaltning

2023

2022

5 270

0

36 990

55 333

13 574

5 501

50 564

60 834

16 125

14 250

0

2 138

24 496

9 365

8 595

0

33 091

9 365

0

8 853

5 337

3 304

0

22 050

12 243

19 110

17 580

53 316

122 629

139 904

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Skattefria ränteintäkter

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2023

2022

46

0

46

0

Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

Anskaffningsvärde mark

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

9 897 360

9 897 360

41 190 776

41 190 776

21 580 364

21 580 364

72 668 500

72 668 500

- 681 175

- 170 294

- 510 881

- 510 881

-1 192 056

-681 175

71 476 444

71 987 325

31 000 000

31 000 000

8 800 000

8 800 000

39 800 000

39 800 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 592 500	12 592 500
Summa:	12 592 500	12 592 500

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 436	24-06-19	1,33 %	4 092 560	4 134 536
Nordea 444	25-06-18	1,47 %	4 092 560	4 134 536
Nordea 113	25-06-18	4,71 %	4 092 560	4 134 536
Summa skulder till kreditinstitut			12 277 680	12 403 608
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 092 560	-4 134 536
			8 185 120	8 269 072

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	247 832	227 876
Övrigt	20 777	0
Summa	268 609	227 876

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har skett.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Abdullah Salem

Hossam Anany

Oskar Abrahamsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

David Walman
Rävisor AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.05.2024 08:49

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 23.05.2024 14:30

DOCUMENT ID:

HJINZP2hQC

ENVELOPE ID:

By4-Phn7A-HJINZP2hQC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Gamla Ramberget.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	23.05.2024 14:46 23.05.2024 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
OSKAR FILIP JOHANNES ABRAHAMSSON oskar.abrahamsson@live.se	 Signed Authenticated	23.05.2024 19:25 23.05.2024 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/08/30) IP: 83.233.137.178
ABDULLAH OMAR SHADDAD SALEM Absa1985@yahoo.com	 Signed Authenticated	24.05.2024 14:32 24.05.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/20) IP: 94.191.152.107
Hossam Mahmoud Mahmoud Anany h.anany90@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2024 08:49 24.05.2024 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/13) IP: 83.227.58.138

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

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