



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ramen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ramen 16	1982	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 152 bostadsrätter om totalt 14 620 kvm och 39 lokaler om 2 762 kvm. Byggnadernas totalyta är 15 576 kvm. Till fastigheten hör även 193 garageplatser, 19 mc-platser samt 10 elcykelplatser. 24 garageplatser har försetts med laddningsplats för elbil.

Styrelsens sammansättning

Björn Sjögren	Ordförande
Christian Stenevi	Styrelseledamot
Maria Gaspar	Styrelseledamot
Peter Borglundh	Styrelseledamot
Mikael Wågréus	Styrelseledamot
Åsa Lagerborg	Suppleant
Ingrid Nordén	Suppleant
Marika Andersson	Suppleant

Valberedning

Per Lindh, Jessica Wingren

Firmateckning

Firman tecknas av 2st i styrelsen

Revisorer

Caroline Ådén	Internrevisor
Henrik Normann Jakobsen	Internrevisor
Magnus Haak	Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Tomtgränser fastställda
Lekplatser uppdaterade
- 2023** ● Nytt golv Fritidslokal
Uppdaterat gästrummet med dusch
Målning lekställningar block 2 o 3
Spolning dagvattenledningar
- 2022** ● Asfaltering gångvägar och nedfarter garage

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Löpande underhåll

Avtal med leverantörer

Sopkärl	Sopkärlstvätt
Bredband	Ownit
Dörrar o lås	Granitor
El o fjärrfärme	Eon
Elinstallationer	ApQ El
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Limhamns Fastighetspartner
Förvaltning ekonomi	SBC
Grovsopor	Ragn Sell
Hjärtstartare	Via Medica
Insamling el	Infometric
It-support, hemsida	Lis
Portar	SBH portar
Revision	Cederblads
Service hissar	Alt Hiss

Service ventilation o värme	Rosvall ventilation
Störningsjour och larm	Örestad bevakning
TV	Tele 2
Underhåll tak o solceller	Täta Tak
Service VVS	Rörläggeriet

Övrig verksamhetsinformation

Boulespel varje tisdag under vår, sommar
Kortspel Canasta varje tisdag Cafe Fyrklövern
Cafe Fyrklövern har haft 5 träffar under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har skiftat bank som innebär bättre villkor för in och utlåning.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-09-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Avtal med Anticimex avslutat.
Nytt avtal med Rörläggeriet VVS.

Övriga uppgifter

Sammanlagning av fastigheterna Ramen 9-12 till Ramen 16 har vunnit laga kraft 2023-11-16.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 228 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 231 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	13 916	13 815	12 949	12 673	12 013
Resultat efter fin. poster	-972	211	1 887	1 802	1 039
Soliditet (%)	11	11	11	10	10
Yttre fond	7 254	6 665	5 828	5 363	4 420
Taxeringsvärde	350 328	350 328	350 328	314 392	314 392
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	885	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	90,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 703	11 732	11 736	11 739	11 502
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 985	11 011	10 995	10 997	10 999
Sparande per kvm totalyta, kr	102	220	296	306	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	61	61	38	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	89	80	78	72
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	30	29	31	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	180	189	169	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	1,29	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,19	13,25	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 924 907 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader, samt förhöjda försäkringskostnader, oväntade reparationskostnader för avloppssystemet på grund av råttangrepp, ökade kostnader för brandskydd, oväntat läckage i garaget och Justeringar av ytterdörrar. Det negativa resultatet planeras att återhämtas genom en höjning av årsavgifterna. Dessutom förväntas räntekostnaderna inte öka lika mycket nästa år.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	6 198 800	-	-	6 198 800
Fond, yttre underhåll	6 665 113	-462 070	1 050 984	7 254 027
Uppskrivningsfond	783 000		-17 400	765 600
Balanserat resultat	8 228 159	672 936	-1 033 584	7 867 511
Årets resultat	210 867	-210 867	-971 626	-971 626
Eget kapital	22 085 939	0	-971 626	21 114 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 918 496
Årets resultat	-971 626
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 050 984
Totalt	6 895 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	205 310
Balanseras i ny räkning	7 101 196

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 916 391	13 814 598
Övriga rörelseintäkter	3	270 324	511 999
Summa rörelseintäkter		14 186 715	14 326 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 495 463	-8 105 369
Övriga externa kostnader	9	-765 222	-619 986
Personalkostnader	10	-515 554	-568 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 833 419	-2 749 104
Summa rörelsekostnader		-11 609 658	-12 043 200
RÖRELSERESULTAT		2 577 057	2 283 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		283 110	142 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 831 793	-2 214 834
Summa finansiella poster		-3 548 683	-2 072 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-971 626	210 867
ÅRETS RESULTAT		-971 626	210 867

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	180 900 527	183 372 230
Markanläggningar	13	417 121	448 549
Maskiner och inventarier	14	486 804	481 137
Summa materiella anläggningstillgångar		181 804 452	184 301 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		76 000	76 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 000	76 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 880 452	184 377 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 710	74 736
Övriga fordringar	15	1 954 541	2 936 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	550 145	437 177
Summa kortfristiga fordringar		2 520 396	3 448 816
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 159 506	8 140 322
Summa kassa och bank		10 159 506	8 140 322
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 679 902	11 589 137
SUMMA TILLGÅNGAR		194 560 353	195 967 052

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		7 254 027	6 665 113
Medlemsinsatser		6 198 800	6 198 800
Uppskrivningsfond		765 600	783 000
Summa bundet eget kapital		14 218 427	13 646 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 867 511	8 228 159
Årets resultat		-971 626	210 867
Summa fritt eget kapital		6 895 885	8 439 025
SUMMA EGET KAPITAL		21 114 312	22 085 939
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	83 790 000	56 000 000
Summa långfristiga skulder		83 790 000	56 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	87 306 681	115 515 376
Leverantörsskulder		208 752	615 002
Övriga kortfristiga skulder		207 568	189 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 933 040	1 561 324
Summa kortfristiga skulder		89 656 041	117 881 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 560 353	195 967 052

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 577 057	2 283 397
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 833 419	2 749 104
Erhållen ränta	201 448	12 488
Erlagd ränta	-3 575 299	-2 046 293
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 036 625	2 998 696
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 888	-123 927
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-272 871	-23 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 793 641	2 851 666
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-335 956	-1 982 141
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335 956	-1 982 141
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-418 695	-68 260
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-418 695	-68 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 038 990	801 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 917 143	10 115 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 956 134	10 917 143

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ramen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,56 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markanläggningar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	12 037 136	11 691 206
Hysesintäkter lokaler	131 184	128 984
Hysesintäkter garage	437 850	437 000
Hysesintäkter garage, moms	261 400	251 470
Hysesintäkter p-plats	19 300	19 790
Hysesintäkter p-plats, moms	15 080	17 580
Bredband	102 144	102 144
Övriga hyresintäkter ej placerbara	1 050	0
Elintäkter avräkning, moms	2 189	82 376
El, moms	746 460	1 017 629
Elintäkter laddstolpe	4 050	0
Elintäkter laddstolpe moms	96 602	13 364
Intäkter solel, moms	13 974	0
Övriga intäkter	0	400
Nycklar/lås vidarefakturerering	2 744	0
Övernattnings-/gästlägenhet	19 000	14 700
Dröjsmålsränta	113	0
Pantsättningsavgift	7 209	10 238
Överlåtelseavgift	9 671	10 399
Administrativ avgift	0	310
Andrahandsuthyrning	1 434	0
Vidarefakturerade kostnader	7 801	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	17 024
Öres- och kronutjämning	-1	-15
Summa	13 916 391	13 814 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fakturerade kostnader	0	16 880
Elstöd	0	326 785
Övriga intäkter	33 359	168 334
Försäkringsersättning	190 194	0
Återbäring försäkringsbolag	28 811	0
Övriga intäkter, moms	17 960	0
Summa	270 324	511 999

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 126 640	1 094 599
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 054
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	6 875
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 875	578
Larm och bevakning	57 138	3 774
Hissbesiktning	51 245	24 040
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	150 000
Brandskydd	11 250	19 056
Bevakning	0	5 846
Myndighetstillsyn	35 086	0
Gårdkostnader	41 951	50 839
Gemensamma utrymmen	38 897	82 741
Sophantering	17 341	16 310
Garage/parkering	4 565	0
Serviceavtal	251 563	217 433
Fordon	74 046	34 205
Förbrukningsmaterial	130 219	119 208
Summa	1 871 815	1 827 558

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	10 869	0
Bostadsrättslägenheter	449 457	0
Tvättstuga	75 053	41 428
Trapphus/port/entr	17 456	7 709
Sophantering/återvinning	0	74 591
Dörrar och lås/porttele	97 064	73 812
Övriga gemensamma utrymmen	6 442	0
VVS	147 909	1 026 150
Värmeanläggning/undercentral	54 503	0
Ventilation	87 125	163 856
Elinstallationer	40 718	65 820
Tele/TV/bredband/porttelefon	15 486	74 379
Hissar	9 775	2 175
Tak	96 113	159 139
Fasader	5 535	0
Fönster	8 131	1 303
Balkonger/altaner	0	7 726
Mark/gård/utemiljö	33 916	89 999
Garage/parkering	48 905	34 233
Vattenskada	0	32 712
Skador/klotter/skadegörelse	130 775	14 019
Summa	1 335 232	1 869 051

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övernattn./gästlägenhet	0	135 475
Gemensamma utrymmen	25 696	109 454
Elinstallationer	60 000	0
Mark/gård/utemiljö	113 676	26 250
Lekutrustning	5 938	0
Garage/parkering	0	190 891
Summa	205 310	462 070

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	924 907	1 056 163
Uppvärmning	1 648 153	1 546 207
Vatten	662 244	524 062
Sophämtning/renhållning	69 024	112 497
Grovsopor	9 098	9 479
Summa	3 313 426	3 248 408

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	223 282	209 973
Självrisk	41 363	0
Fordonsförsäkring	3 801	2 391
Kabel-TV	106 682	98 948
Bredband	103 512	102 162
Fastighetsskatt	291 040	284 808
Summa	769 680	698 282

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	4 677	5 323
Tele- och datakommunikation	120 068	110 511
Juridiska åtgärder	24 650	11 344
Inkassokostnader	9 891	2 503
Förvaltningskostnader	18 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	62 157	57 625
Styrelseomkostnader	2 443	6 452
Fritids och trivselkostnader	591	41 834
Föreningskostnader	63 679	44 012
Förvaltningsarvode enl avtal	179 847	173 347
Överlåtelsekostnad	15 711	2 500
Pantsättningskostnad	10 032	6 040
Övriga förvaltningsarvoden	20 363	0
Korttidsinventarier	0	9 398
Administration	101 084	87 666
Konsultkostnader	121 439	51 593
Bostadsrätterna Sverige	9 840	9 840
Summa	765 222	619 986

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	393 295	382 648
Revisionsarvode arvoderad	22 860	22 292
Övriga arvoden	0	62 750
Bilersättning skattefri	5 250	3 125
Arbetsgivaravgifter	94 149	97 927
Summa	515 554	568 742

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	3 831 793	2 214 738
Dröjsmålsränta	0	14
Övriga räntekostnader	0	82
Summa	3 831 793	2 214 834

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 558 939	212 193 160
Omklassificering pågående projekt	0	1 023 596
Årets inköp	120 931	1 342 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	214 679 870	214 558 939
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 186 709	-28 626 506
Årets avskrivning	-2 592 634	-2 560 203
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 779 343	-31 186 709
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 900 527	183 372 230
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 005 290</i>	<i>114 005 290</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	204 328 000	204 328 000
Taxeringsvärde mark	146 000 000	146 000 000
Varav taxeringsvärde bostäder	346 000 000	346 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	4 328 000	4 328 000
Summa	350 328 000	350 328 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	505 520	123 125
Årets inköp	0	382 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	505 520	505 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 971	-28 729
Årets avskrivning	-31 428	-28 242
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 399	-56 971
Utgående restvärde enligt plan	417 121	448 549

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående	1 340 823	1 103 476
Inköp	215 025	257 563
Utrangeringar	0	-20 216

Utgående anskaffningsvärde

1 555 848 **1 340 823**

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-859 686	-719 244
Utrangeringar	0	20 216
Avskrivningar	-209 357	-160 657

Utgående avskrivning

- 1 069 043 **-859 686**

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

486 805 **481 137**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	43 512	39 448
Skattefordringar	111 131	117 363
Övriga kortfristiga fordringar	3 270	3 270
Transaktionskonto	1 177 628	1 726 822
Borgo räntekonto	619 000	1 050 000
Summa	1 954 541	2 936 903

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader	39 404	119 014
Förutbet fast skötsel	186 259	0
Förutbet försäkr premier	75 916	70 957
Förutbet kabel-TV	8 979	8 484
Förutbet bredband	26 904	25 536
Upplupna intäkter	1 206	83 371
Upplupna ränteintäkter	211 477	129 815
Summa	550 145	437 177

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-08-31	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
Handelsbanken				28 000 000
Handelsbanken	2025-07-30	0,70 %	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,57 %	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken				21 000 000
SEB	2025-06-28	4,08 %	25 000 000	
Handelsbanken	2024-10-30	4,09 %	20 842 500	
Handelsbanken				13 515 376
SEB	2025-06-28	3,69 %	13 464 181	
Handelsbanken				28 000 000
Swedbank				25 000 000
SEB	2027-07-28	2,93 %	27 790 000	
SEB	2026-07-28	3,03 %	28 000 000	
Summa			171 096 681	171 515 376
Varav kortfristig del			87 306 681	115 515 376

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 170 046 681 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna kostnader	593	0
Uppl kostn el	52 910	44 113
Uppl kostnad Värme	70 573	69 524
Uppl kostnad Extern revisor	55 000	55 000
Uppl kostn räntor	590 479	333 985
Uppl kostn vatten	52 930	0
Förutbet hyror/avgifter	1 110 555	1 058 702
Summa	1 933 040	1 561 324

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	172 415 000	172 415 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Björn Sjögren
Ordförande

Christian Stenevi
Styrelseledamot

Maria Gaspar
Styrelseledamot

Peter Borglundh
Styrelseledamot

Mikael Wågréus
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Caroline Ådén
Internrevisor

Henrik Normann Jakobsen
Internrevisor

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.02.2025 00:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.02.2025 08:38

DOCUMENT ID:

Sy7c9MgRukg

ENVELOPE ID:

rJ55fxRuye-Sy7c9MgRukg

DOCUMENT NAME:

Brf Ramen i Malmö, 716406-7717 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER BORGLUNDH peter@brf-ramen.se	Signed Authenticated	03.02.2025 08:53 03.02.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.86.94
2. Björn Rickard Sjögren hoddan16@hotmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 08:56 03.02.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.86.94
3. Maria Alcide Assuncao Gaspar mariagaspar64@hotmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 09:11 03.02.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.109.90
4. Anders Mikael Wågréus micke6633@hotmail.se	Signed Authenticated	03.02.2025 09:41 03.02.2025 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.156
5. Christian Stenevi christian.stenevi@gmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 10:54 03.02.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
6. CAROLINE ADÉN caroline.aden@icloud.com	Signed Authenticated	03.02.2025 14:12 03.02.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.86.96
7. Henrik Normann Jakobsen heno20@handelsbanken.se	Signed Authenticated	03.02.2025 17:02 03.02.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
8. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	04.02.2025 00:39 04.02.2025 00:03	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

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

Custom events

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ramen i Malmö, org.nr 716406-7717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ramen i Malmö för år 2023/2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Föreningsrevisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ramen i Malmö för år 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Caroline Åden
Föreningsrevisor

Henrik Jakobsen
Föreningsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.02.2025 00:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.02.2025 08:38

DOCUMENT ID:

BJZ55ze00kx

ENVELOPE ID:

B1g9czlROkl-BJZ55ze00kx

DOCUMENT NAME:

Ramen Rev berättelse att signera.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINE ADÉN caroline.aden@icloud.com	Signed Authenticated	03.02.2025 14:29 03.02.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.86.96
2. Henrik Normann Jakobsen heno20@handelsbanken.se	Signed Authenticated	03.02.2025 17:04 03.02.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
3. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	04.02.2025 00:38 04.02.2025 00:37	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

* 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