

# Årsredovisning 2024

## Brf Ramsjöåsen

716401-3505



 ry5rd7ap1g-rkmhSuXpTyg

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ramsjöåsen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

## 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 Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

|                      |         |        |
|----------------------|---------|--------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
| Snugga 5:3           |         |        |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 7 494 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Lizbeth Hammarsten    | Styrelseledamot |
| Kjell Sundberg        | Ordförande      |
| Ola Holmlund          | Adjungerad      |
| Sanna Paslawska Saleh | Styrelseledamot |
| Elke Passoth          | Ledamot         |
| Joakim Hammarsten     | Suppleant       |

### Valberedning

Wolkmar Passoth

### Revisorer

Kjell Fredrik Agerson    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2019.

#### Utförda historiska underhåll

**2022** ● Byte av fönster

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Björklinge Vägförening, med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar .

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avgiften höjdes med 2% 2024-11-01

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-11-01 med 2%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 487 443   | 5 470 894   | 5 465 326   | 5 437 635   |
| Resultat efter fin. poster                         | -102 302    | 1 100 555   | -4 173 004  | 1 522 884   |
| Soliditet (%)                                      | 24          | 23          | 20          | 27          |
| Yttre fond                                         | 4 057 828   | 4 078 300   | 3 478 300   | 2 878 300   |
| Taxeringsvärde                                     | 113 226 000 | 108 936 000 | 108 936 000 | 108 936 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 731         | 728         | 728         | 723         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,7        | 84,7        | 99,8        | 99,6        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 931       | 4 137       | 4 343       | 4 555       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 931       | 4 110       | 4 314       | 4 525       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 286         | 214         | 796         | 356         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 5           | 6           | 8           | 6           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -           | -           | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 34          | 30          | 26          | 27          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 39          | 36          | 35          | 32          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,93        | 1,74        | 1,37        | 1,14        |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,38        | 5,69        | 5,97        | 6,30        |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret kan främst härledas till ökade räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 1 516 806        | -                                            | -                               | 1 516 806        |
| Fond, yttre underhåll | 4 078 300        | -                                            | -20 472                         | 4 057 828        |
| Balanserat resultat   | 2 856 140        | 1 100 555                                    | 20 472                          | 3 977 167        |
| Årets resultat        | 1 100 555        | -1 100 555                                   | -102 302                        | -102 302         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>9 551 801</b> | <b>0</b>                                     | <b>-102 302</b>                 | <b>9 449 499</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 977 167        |
| Årets resultat      | -102 302         |
| <b>Totalt</b>       | <b>3 874 865</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 600 000          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -1 727 451       |
| Balanseras i ny räkning              | 5 002 316        |
|                                      | <b>3 874 865</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 487 443         | 5 470 894         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 3 905             | 968 033           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 491 348</b>  | <b>6 438 927</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -3 824 311        | -2 916 146        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -194 752          | -1 190 299        |
| Personalkostnader                                 | 9          | -171 866          | -152 698          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -519 252          | -527 978          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 710 181</b> | <b>-4 787 121</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>781 167</b>    | <b>1 651 806</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter         |            | 2 951             | 2 814             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -886 420          | -554 064          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-883 469</b>   | <b>-551 250</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-102 302</b>   | <b>1 100 555</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-102 302</b>   | <b>1 100 555</b>  |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 39 043 522 | 39 562 774 |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 39 043 522 | 39 562 774 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 39 043 522 | 39 562 774 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 29 391     | 177 437    |
| Övriga fordringar                            | 13  | 24 690     | 26 551     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 62 976     | 91 904     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 117 057    | 295 892    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 508 350    | 1 655 807  |
| Summa kassa och bank                         |     | 508 350    | 1 655 807  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 625 407    | 1 951 699  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 39 668 928 | 41 514 472 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 516 806         | 1 516 806         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 4 057 828         | 4 078 300         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>5 574 634</b>  | <b>5 595 106</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 3 977 167         | 2 856 140         |
| Årets resultat                               |     | -102 302          | 1 100 555         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>3 874 865</b>  | <b>3 956 695</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>9 449 499</b>  | <b>9 551 801</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 12 630 760        | 13 150 760        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 630 760</b> | <b>13 150 760</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 16 830 176        | 17 853 676        |
| Leverantörsskulder                           |     | 150 850           | 264 934           |
| Skatteskulder                                |     | 52 399            | 52 812            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 10 564            | 10 712            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 544 680           | 629 777           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>17 588 669</b> | <b>18 811 911</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>39 668 928</b> | <b>41 514 472</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>781 167</b>    | <b>1 651 806</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 519 252           | 527 978           |
|                                                                                 | <b>1 300 419</b>  | <b>2 179 784</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 951             | 2 814             |
| Erlagd ränta                                                                    | -855 816          | -585 980          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>447 554</b>    | <b>1 596 617</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 178 835           | -88 048           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -230 346          | -1 056 050        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>396 043</b>    | <b>452 519</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -1 543 500        | -1 543 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 543 500</b> | <b>-1 543 500</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 147 457</b> | <b>-1 090 981</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 655 807</b>  | <b>2 746 787</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>508 350</b>    | <b>1 655 807</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ramsjöåsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, 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 % |
|---------|-----|

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 5 075 447        | 5 058 564        |
| Rabatter bostäder       | -9 654           | -200             |
| Rabatter övriga         | -40              | 0                |
| Vatten                  | 168 727          | 174 724          |
| Avfallshantering        | 240 300          | 218 672          |
| Gemensamhetslokal       | 1 200            | 0                |
| Pantförskrivningsavgift | 2 865            | 6 216            |
| Överlåtelseavgift       | 8 598            | 7 668            |
| Andrahandsuthyrning     | 0                | 5 250            |
| <b>Summa</b>            | <b>5 487 443</b> | <b>5 470 894</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023           |
|-------------------------|--------------|----------------|
| Vidarefakturerings      | 3 906        | 968 034        |
| Öres- och kronutjämning | -1           | -1             |
| <b>Summa</b>            | <b>3 905</b> | <b>968 033</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                       | 2024           | 2023             |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Vidarefakturerings                    | 3 906          | 0                |
| Radon                                 | 6 153          | 0                |
| Yttre skötsel                         | 3 500          | 11 250           |
| Vinterunderhåll                       | 162 676        | 177 475          |
| Övriga rep./underhåll                 | 287 731        | 87 794           |
| Löpande rep och underhåll av bostäder | 0              | 36 357           |
| Rep El/Installation                   | 7 613          | 43 487           |
| Reparation försäkringsskada           | 282 858        | 1 275 929        |
| <b>Summa</b>                          | <b>754 437</b> | <b>1 632 292</b> |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                                   | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Planerat underhåll                | 127 455          | 0              |
| Planerat underhåll installationer | 1 599 996        | 620 476        |
| Planerat underhåll fönster        | 0                | -633 500       |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 727 451</b> | <b>-13 024</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 40 000         | 44 497         |
| Vatten       | 255 193        | 228 558        |
| Sophämtning  | 163 987        | 164 037        |
| Grovsopor    | 17 698         | 21 533         |
| <b>Summa</b> | <b>476 878</b> | <b>458 625</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 154 095        | 139 061        |
| Samfällighetsavgifter  | 82 800         | 86 250         |
| Fastighetsskatt        | 628 650        | 612 942        |
| <b>Summa</b>           | <b>865 545</b> | <b>838 253</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                    | 2024           | 2023             |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Nedsrkivning kundfordringar        | 0              | 968 034          |
| Förbrukningsmaterial               | 8 996          | 30 038           |
| Juridiska kostnader                | 20 500         | 15 000           |
| Revisionsarvoden                   | 35 000         | 20 188           |
| Trivselåtgärder                    | 3 479          | 3 613            |
| Ekonomisk förvaltning              | 74 320         | 71 365           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 838          | 188              |
| Överlåtelsekostnad                 | 8 598          | 7 668            |
| Pantsättningskostnad               | 4 055          | 6 216            |
| Övriga förvaltningskostnader       | 26 456         | 56 627           |
| Serv.avg branschorg.               | 6 600          | 6 600            |
| Bankkostnader                      | 4 911          | 4 764            |
| <b>Summa</b>                       | <b>194 752</b> | <b>1 190 299</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden        | 45 020         | 56 000         |
| Styrelsearvode special | 7 290          | 6 341          |
| Lön övrigt             | 94 806         | 60 900         |
| Sociala avgifter       | 24 750         | 29 457         |
| <b>Summa</b>           | <b>171 866</b> | <b>152 698</b> |

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|                                                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 886 420        | 552 169        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 1 895          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>886 420</b> | <b>554 064</b> |

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

|                                               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 52 799 986         | 52 799 986         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>52 799 986</b>  | <b>52 799 986</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -13 237 212        | -12 709 234        |
| Årets avskrivning                             | -519 252           | -527 978           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-13 756 464</b> | <b>-13 237 212</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>39 043 522</b>  | <b>39 562 774</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>875 000</i>     | <i>875 000</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 66 234 000         | 69 006 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 46 992 000         | 39 930 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>113 226 000</b> | <b>108 936 000</b> |

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

|                                       | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                   |                   |
| Ingående                              | 32 000            | 32 000            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>32 000</b>     | <b>32 000</b>     |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                   |                   |
| Ingående                              | -32 000           | -32 000           |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-32 000</b>    | <b>-32 000</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

#### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto       | 22 684        | 23 988        |
| Övriga fordringar | 2 006         | 2 563         |
| <b>Summa</b>      | <b>24 690</b> | <b>26 551</b> |

#### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                             | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet kostn och uppl int | 10 157        | 23 762        |
| Försäkringspremier          | 52 819        | 48 455        |
| Vatten                      | 0             | 19 687        |
| <b>Summa</b>                | <b>62 976</b> | <b>91 904</b> |

#### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-10-28               | 2,98 %                  | 308 321             | 521 821             |
| Nordea                | 2026-06-17               | 4,56 %                  | 6 190 800           | 6 510 800           |
| Stadshypotek AB       | 2025-03-01               | 4,35 %                  | 7 118 016           | 7 318 016           |
| SBAB                  | 2024-12-11               | 0,85 %                  | 8 883 839           | 9 493 839           |
| SBAB                  | 2026-04-16               | 2,96 %                  | 6 959 960           | 7 159 960           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>29 460 936</b>   | <b>31 004 436</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 16 830 176          | 17 853 676          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 502 615 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 81 125         |
| Uppl kostn el                                       | 5 162          | 6 025          |
| Uppl kostn räntor                                   | 45 788         | 15 184         |
| Uppl kostn löner                                    | 18 500         | 56 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                    | 5 810          | 17 595         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 469 420        | 453 848        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>544 680</b> | <b>629 777</b> |

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

50 832 000

**2023-12-31**

50 832 000

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Elke Passoth  
Ledamot

---

Kjell Sundberg  
Ordförande

---

Lizbeth Hammarsten  
Styrelseledamot

---

Sanna Paslawska Saleh  
Styrelseledamot

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

---

Kjell Fredrik Agerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 07:50

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.04.2025 11:37

DOCUMENT ID:

rkmhSuXpTyg

ENVELOPE ID:

ry5rd7ap1g-rkmhSuXpTyg

DOCUMENT NAME:

Brf Ramsjöåsen, 716401-3505 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                              | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Sanna Paslawska Saleh<br>paslawskasaleh@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 04.04.2025 12:15<br>04.04.2025 12:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.45.92   |
| 2. ELKE PASSOTH<br>elkepassoth@hotmail.com             |  Signed<br>Authenticated | 04.04.2025 16:15<br>04.04.2025 16:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 130.238.24.108 |
| 3. KJELL ROLAND SUNDBERG<br>kjelle.sundberg@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated | 06.04.2025 19:30<br>06.04.2025 19:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.200.145.58 |
| 4. LIZBETH VIVIANNE HAMMARSTEN<br>lizpan50@gmail.com   |  Signed<br>Authenticated | 06.04.2025 21:39<br>06.04.2025 21:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.227.217.52  |
| 5. Kjell Fredrik Agerson<br>frag@fbrevision.se         |  Signed<br>Authenticated | 07.04.2025 07:50<br>07.04.2025 07:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.57.137.32  |

\* 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ramsjöåsen

Org.nr 716401-3505

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ramsjöåsen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 Ramsjöåsen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 2025-

---

Fredrik Agerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 07:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.04.2025 11:37

DOCUMENT ID:

H1Z6HuXTaJl

ENVELOPE ID:

Skg9B\_m6T1e-H1Z6HuXTaJl

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Ramsjöåsen 240101-241231.pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Kjell Fredrik Agerson |  Signed | 07.04.2025 07:49 | eID    | Swedish BankID    |
| frag@fbrevision.se       | Authenticated                                                                            | 07.04.2025 07:49 | Low    | IP: 185.57.137.32 |

\* 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