



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ramen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Fastigheten består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 152 bostadsrätter om totalt 14 620 kvm och 39 lokaler om 956 kvm. Till fastigheten hör även 193 garageplatser, 19 MC-platser samt 10 elcykelplatser. 24 garageplatser har försetts med laddningsplats för elbil. Garagets yta är 2 762 kvm. Byggnadernas totalyta är 18 338 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Jessica Wingren
Barbro Svensson
Thorild Hamfors

Firmateckning

Förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-14. Grindar och staket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ●
- Byte av brandspjäll ventilationsutrustning höghus block 2
 - Komplettering av nödblysning
 - Komplettering av vindskydd på pergolor
 - Tvättstugor block 1 och 3 renoverade nytt kakel
 - Renovering av 2st lekställningar block 2 och 3
 - 2st renoveringar lägenheter pga råttangrepp
 - Grind mot skolan och asfalt borttaget

Planerade underhåll

- 2024-2025** ●
- Löpande underhåll

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Cafe fyrklövern 4st träffar under året

Boulespel varje tisdag när vädret tillåter april-oktober

Canastaspel varje tisdag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-09-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Byte av hisserviceavtal till Kone.

Sopkärilstvätt avslutat

Övriga uppgifter

Byte av rättstopp från elektriska till manuella.

Föreningen är medlem i Limhamns Fastighetspartner, äger en tredjedel av andelarna. Föreningen förvaltar städning, trädgård och allmänt underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 231 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 232 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	14 533 074	13 916 391	13 814 598	13 076 638	12 714 274
Resultat efter fin. poster	-1 716 575	-971 626	210 867	1 887 450	1 801 913
Soliditet (%)	10	11	11	11	10
Yttre fond	8 131 984	7 254 027	6 665 113	5 827 745	5 363 305
Taxeringsvärde	361 089 000	350 328 000	350 328 000	350 328 000	314 392 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	887	885	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	91,7	90,1	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 673	11 703	11 732	11 736	11 739
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 306	10 985	11 011	10 995	10 997
Sparande / kvm totalyta, kr	110	102	220	296	306
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	59	61	61	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	106	89	80	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	43	30	29	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	208	180	189	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,24	1,29	-	-
Räntekänslighet (%)	12,86	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 715 539 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

Under räkenskapsåret har planerat löpande underhåll genomförts. Därutöver har även flera underhållsåtgärder som tidigare lagts utförts under året. Bland annat har två tvättstugor renoverats med omkakling av väggar, brandspjäll i ventilation i block 2 har bytts, elreparationsarbeten har utförts samt avgasare har bytts. Vidare har reparation av vattenränna i garage genomförts samt reparation av två badrum till följd av råttangrepp på golvbrunnar. Under året har även två portmotorer och apparatskåp bytts. Mark- och miljöarbeten har utförts, omfattande rensning av brandgata, plattläggning och nyplantering. Därutöver har två lekplatser renoverats samt grind mot skolan tagits bort och asfaltering avlägsnats.

De omfattande underhållsåtgärderna har medfört högre kostnader för föreningen jämfört med föregående år. Föreningens resultat har även påverkats av ökade räntekostnader, vilka har ökat med cirka 17 procent jämfört med föregående år.

För att hantera det negativa resultatet har föreningen under innevarande år genomfört en höjning av årsavgifterna samt fattat beslut om ytterligare avgiftshöjning kommande år. Då flera större underhållsarbeten har redan genomförts under tidigare år bedöms kvarvarande behov främst avse löpande underhåll, vilket förväntas medföra en lägre kostnadsnivå under kommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	6 198 800	-	-	6 198 800
Fond, yttre underhåll	7 254 027	-205 310	1 083 267	8 131 984
Uppskrivningsfond	765 600		-17 400	748 200
Balanserat resultat	7 867 511	-766 316	-1 065 867	6 035 328
Årets resultat	-971 626	971 626	-1 716 575	-1 716 575
Eget kapital	21 114 312	0	-1 716 575	19 397 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 118 595
Årets resultat	-1 716 575
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 083 267
Totalt	4 318 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	942 561
Balanseras i ny räkning	5 261 314

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 533 074	13 916 391
Övriga rörelseintäkter	3	18 929	270 324
Summa rörelseintäkter		14 552 003	14 186 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 842 357	-7 495 463
Övriga externa kostnader	9	-716 596	-765 222
Personalkostnader	10	-669 489	-515 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 782 614	-2 833 419
Summa rörelsekostnader		-12 011 056	-11 609 658
RÖRELSERESULTAT		2 540 947	2 577 057
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		210 333	283 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 467 855	-3 831 793
Summa finansiella poster		-4 257 522	-3 548 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 716 575	-971 626
ÅRETS RESULTAT		-1 716 575	-971 626

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	178 306 103	180 900 527
Markanläggningar	13	385 693	417 121
Maskiner och inventarier	14	386 018	486 804
Summa materiella anläggningstillgångar		179 077 813	181 804 452
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		76 000	76 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 000	76 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 153 813	181 880 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 912	15 710
Övriga fordringar	15	1 807 714	1 954 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	470 000	550 145
Summa kortfristiga fordringar		2 348 626	2 520 396
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 238 702	10 159 506
Summa kassa och bank		11 238 702	10 159 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 587 327	12 679 902
SUMMA TILLGÅNGAR		192 741 140	194 560 353

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 198 800	6 198 800
Fond för yttre underhåll		8 131 984	7 254 027
Uppskrivningsfond		748 200	765 600
Summa bundet eget kapital		15 078 984	14 218 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 035 328	7 867 511
Årets resultat		-1 716 575	-971 626
Summa fritt eget kapital		4 318 753	6 895 885
SUMMA EGET KAPITAL		19 397 738	21 114 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	90 254 181	83 790 000
Summa långfristiga skulder		90 254 181	83 790 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	80 400 000	87 306 681
Leverantörsskulder		356 901	208 752
Övriga kortfristiga skulder		184 354	207 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 147 967	1 933 040
Summa kortfristiga skulder		83 089 222	89 656 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 741 140	194 560 353

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 540 947	2 577 057
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 782 614	2 833 419
	5 323 561	5 410 476
Erhållen ränta	382 773	201 448
Erlagd ränta	-4 363 013	-3 575 299
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 343 322	2 036 625
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-137 636	29 888
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	235 020	-272 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 440 705	1 793 641
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 975	-335 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 975	-335 956
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	157 500	0
Amortering av lån	-600 000	-418 695
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-442 500	-418 695
ÅRETS KASSAFLÖDE	942 230	1 038 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 956 134	10 917 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 898 364	11 956 134

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 1 724 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	12 428 592	12 037 136
Hysesintäkter lokaler	131 464	131 184
Hysesintäkter garage	566 410	437 850
Hysesintäkter garage, moms	297 430	261 400
Hysesintäkter p-plats	26 350	19 300
Hysesintäkter p-plats, moms	23 680	15 080
Bredband	99 104	102 144
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	1 050
Elintäkter avräkning, moms	0	2 189
El, moms	714 510	746 460
Elintäkter laddstolpe	900	4 050
Elintäkter laddstolpe moms	111 704	96 602
Intäkter solel, moms	14 027	13 974
Gemensamhetslokal	800	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 600	2 744
Övernattnings-/gästlägenhet	30 400	19 000
Dröjsmålsränta	138	113
Pantsättningsavgift	12 288	7 209
Överlåtelseavgift	18 962	9 671
Administrativ avgift	14 798	0
Andrahandsuthyrning	5 832	1 434
Vidarefakturerade kostnader	31 084	7 801
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	14 533 074	13 916 391

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	0	33 359
Försäkringsersättning	0	190 194
Återbäring försäkringsbolag	0	28 811
Övriga intäkter, moms	18 929	17 960
Summa	18 929	270 324

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 171 769	1 126 640
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	31 875
Larm och bevakning	59 644	57 138
Besiktningar	42 389	0
Hissbesiktning	21 955	51 245
Energideklarationer	10 625	0
Brandskydd	25 328	11 250
Myndighetstillsyn	439	35 086
Gårdkostnader	54 582	41 951
Gemensamma utrymmen	23 237	38 897
Sophantering	13 495	17 341
Garage/parkering	300	4 565
Serviceavtal	55 284	251 563
Serviceavtal, hissar	18 998	0
Fordon	168 790	74 046
Förbrukningsmaterial	138 896	130 219
Summa	1 805 732	1 871 815

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	10 869
Huskropp utvändigt	36 478	0
Bostadsrättslägenheter	271 105	449 457
Tvättstuga	89 964	75 053
Trapphus/port/entr	0	17 456
Sophantering/återvinning	1 736	0
Dörrar och lås/porttele	77 249	97 064
Övriga gemensamma utrymmen	12 796	6 442
VVS	114 229	147 909
Värmeanläggning/undercentral	0	54 503
Ventilation	124 086	87 125
Elinstallationer	127 527	40 718
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	15 486
Hissar	35 076	9 775
Tak	18 160	96 113
Fasader	0	5 535
Fönster	18 614	8 131
Balkonger/altaner	3 878	0
Mark/gård/utemiljö	8 864	33 916
Garage/parkering	182 948	48 905
Vattenskada	56 141	0
Skador/klotter/skadegörelse	23 291	130 775
Summa	1 202 142	1 335 232

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Installationer	8 006	0
Tvättstuga	412 599	0
Källare	16 728	0
Gemensamma utrymmen	0	25 696
Ventilation	88 500	0
Elinstallationer	0	60 000
Balkonger/altaner	24 671	0
Mark/gård/utemiljö	392 057	113 676
Lekutrustning	0	5 938
Summa	942 561	205 310

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	815 427	924 907
Uppvärmning	1 614 019	1 648 153
Vatten	675 304	662 244
Sophämtning/renhållning	22 940	69 024
Grovsopor	5 719	9 098
Summa	3 133 409	3 313 426

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	241 420	223 282
Självrisk	0	41 363
Fordonsförsäkring	731	3 801
Kabel-TV	108 848	106 682
Bredband	104 576	103 512
Fastighetsskatt	302 938	291 040
Summa	758 513	769 680

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	7 008	4 677
Tele- och datakommunikation	156 245	120 068
Juridiska åtgärder	41 089	24 650
Inkassokostnader	5 562	9 891
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 549	0
Förvaltningskostnader	18 750	18 750
Revisionsarvoden extern revisor	66 422	62 157
Styrelseomkostnader	22 278	2 443
Fritids och trivselkostnader	10 724	591
Föreningskostnader	75 239	63 679
Förvaltningsarvode enl avtal	178 251	179 847
Överlåtelsekostnad	28 708	15 711
Pantsättningskostnad	21 080	10 032
Övriga förvaltningsarvoden	0	20 363
Korttidsinventarier	499	0
Administration	46 100	101 084
Konsultkostnader	29 531	121 439
Bostadsrätterna Sverige	6 560	9 840
Summa	716 596	765 222

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	439 430	393 295
Övriga arvoden	3 800	0
Revisionsarvoden internrevisor	31 580	22 860
Löner till kollektivanst	82 000	0
Bilersättning skattefri	0	5 250
Arbetsgivaravgifter	112 679	94 149
Summa	669 489	515 554

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	4 466 142	3 831 793
Dröjsmålsränta	288	0
Övriga finansiella kostnader	1 425	0
Summa	4 467 855	3 831 793

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 679 870	214 558 939
Årets inköp	0	120 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	214 679 870	214 679 870
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 779 343	-31 186 709
Årets avskrivning	-2 594 424	-2 592 634
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 373 767	-33 779 343
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 306 103	180 900 527
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 005 290</i>	<i>114 005 290</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	219 089 000	204 328 000
Taxeringsvärde mark	142 000 000	146 000 000
Summa	361 089 000	350 328 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	505 520	505 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	505 520	505 520
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-88 399	-56 971
Årets avskrivning	-31 428	-31 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-119 827	-88 399
Utgående restvärde enligt plan	385 693	417 121

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	2025-08-31	2024-08-31
	1 555 848	1 340 823
Årets inköp	55 975	215 025

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 611 823	1 555 848
---	------------------	------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	2025-08-31	2024-08-31
	-1 069 044	-859 686
Årets avskrivning	-156 762	-209 357

Utgående ackumulerad avskrivning	-1 225 805	-1 069 044
---	-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

386 018	486 804
----------------	----------------

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	45 549	43 512
Skattefordringar	99 233	111 131
Övriga kortfristiga fordringar	3 270	3 270
Transaktionskonto	1 519 662	1 177 628
Borgo räntekonto	140 000	619 000
Summa	1 807 714	1 954 541

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	110 335	39 404
Förutbet fast skötsel	189 599	186 259
Förutbet försäkr premier	82 752	75 916
Förutbet kabel-TV	9 073	8 979
Förutbet bredband	20 976	26 904
Förutbet förvaltning	16 074	0
Upplupna intäkter	2 154	1 206
Upplupna ränteintäkter	39 037	211 477
Summa	470 000	550 145

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Handelsbanken	2025-07-30			28 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,57 %	28 000 000	28 000 000
SEB	2026-06-28	2,59 %	24 400 000	25 000 000
Handelsbanken	2024-10-30			20 842 500
SEB	2028-06-28	2,53 %	13 464 181	13 464 181
SEB	2027-07-28	2,93 %	27 790 000	27 790 000
SEB	2026-07-28	3,03 %	28 000 000	28 000 000
SEB	2028-10-28	2,70 %	21 000 000	
SEB	2027-07-28	2,55 %	28 000 000	
Summa			170 654 181	171 096 681
Varav kortfristig del			80 400 000	87 306 681

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 170 654 181 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

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	7 287	593
Uppl kostn el	65 242	52 910
Uppl kostnad Värme	72 781	70 573
Uppl kostnad Extern revisor	55 000	55 000
Uppl kostn räntor	695 321	590 479
Uppl kostn vatten	60 774	52 930
Uppl kostnad Sophämtning	1 526	0
Upplu kostnad förvaltning	4 998	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 165	0
Förutbet hyror/avgifter	1 181 873	1 110 555
Summa	2 147 967	1 933 040

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	172 415 000	172 415 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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

Mikael Wågréus
Styrelseledamot

Peter Borglundh
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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.01.2026 22:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.01.2026 09:35

DOCUMENT ID:

S1mH6f2eL-x

ENVELOPE ID:

rJgr6zng8-g-S1mH6f2eL-x

DOCUMENT NAME:

Brf Ramen i Malmö, 716406-7717 - Årsredovisning 2025.pdf

21 pages

SHA-512:

73be6d86e5a62962558fafcd2cdf5f3c58fd97d2ae16c89
684dd0c57a946dd46996317691bcabf57a3f2479fe9883
6215729e2721605ed98e2eeda0d64fc5fa4

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER GUSTAV MAURITS BORGLUNDH peter@brf-ramen.se	 Signed Authenticated	23.01.2026 10:41 23.01.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.86.235
2. Maria Alcide Assuncao Gaspar mariagaspar64@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 11:23 23.01.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.173.100
3. Björn Rickard Sjögren hoddan16@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 12:36 23.01.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.165.94
4. Christian Stenevi christian.stenevi@gmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 22:50 23.01.2026 22:48	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.86.161
5. Anders Mikael Wågréus micke6633@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.01.2026 08:45 24.01.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.86.109
6. CAROLINE ÅDÉN caroline.aden@icloud.com	 Signed Authenticated	25.01.2026 17:38 25.01.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.150.224
7. Henrik Normann Jakobsen henrik.normann.jakobsen@handelsbanken.se	 Signed Authenticated	26.01.2026 17:01 26.01.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
8. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	26.01.2026 22:34 26.01.2026 22:26	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.

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

Attachments

No attachments related to this 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 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 2024/2025.

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 2025 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 *Föreningsrevisorns 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 revisionssed 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 2024/2025 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 revisionsordning 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 räkenskaperna. 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 enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Caroline Åden

Föreningsrevisor

Henrik Normann Jakobsen

Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.01.2026 22:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.01.2026 09:35

DOCUMENT ID:

rk-SaznglZg

ENVELOPE ID:

HySTf2gLbe-rk-SaznglZg

DOCUMENT NAME:

BRF Ramen revisionsberättelse 20242025, att signera.pdf

4 pages

SHA-512:

093abe6353d5155d5e76bc212af76dd18237f5b1a2040eb449a847dc2ea41355c21cd3e4d6d0b2c4816e25dee57b179b9983623ced9fb870a7ea9d92dced50f4

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINE ÅDÉN caroline.aden@icloud.com	 Signed Authenticated	25.01.2026 17:35 25.01.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.150.224
2. Henrik Normann Jakobsen henrik.normann.jakobsen@handelsbanken.se	 Signed Authenticated	26.01.2026 17:02 26.01.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
3. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	26.01.2026 22:33 26.01.2026 22:26	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.

Attachments

No attachments related to this 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