



2018/2019

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ramen i Malmö

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ramen i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen är medlem i den ekonomiska föreningen LFP Limhamns Fastighetspartner ek. för och innehar 1/3 av rösterna. Föreningen förvaltar Brf Ramen, Brf Sälgen och externa kunder.

Styrelsen

Björn Sjögren	Ordförande
Anders Ekenstierna	Sekreterare
Peter Borglundh	Ledamot
Claes Esbjörnsson	Ledamot
Christian Stenevi	Ledamot

Marika Andersson	Suppleant
Åsa Lagerborg	Suppleant
Ingrid Nordén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marika Andersson, Claes Esbjörnsson, Anders Ekenstierna, Åsa Lagerborg, Björn Sjögren och Christian Stenevi.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads revisionsbyrå
Sven Erik Svensson	Ordinarie Intern	
Britt Johannessson	Ordinarie Intern	
Tommy Olsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Agneta Erikson	
Per Lindh	Sammanställande
Mia Olander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ramen 11	1982	Malmö
Ramen 9	1982	Malmö
Ramen 10	1982	Malmö
Ramen 12	1982	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1982 och består av 4 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1982.

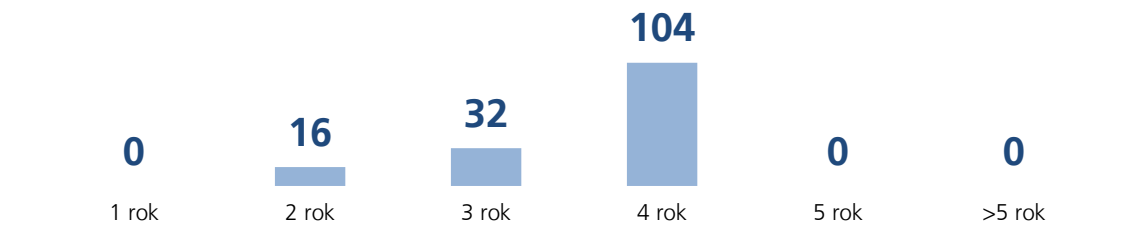
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 382 m², varav 14 620 m² utgör lägenhetsyta och 2 762 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 152 lägenheter med bostadsrätt samt 38 lokaler med hyresrätt (uthyrda som förråd).

Till fastigheten hör även 193 garageplatser, 19 mc-platser samt 5 el-cykelplatser.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster, samt avseende uthyrning av maskiner.

Gemensamhetsutrymmen

Fritidslokal, samlingslokal, bastu och uthyrningsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2019-08-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av plattor värmväxlare	2019	Klart
Byte till ledarmatur i garagen	2018 - 2019	Klart
Ombyggnad av hissar	2018 - 2019	Klart (ej helt klart per bokslutsdatum)
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilation	2020	Under 4 årsperiod

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Limhamns Fastighetspartner (LFP)
Revision	Cederblads revisionsfirma Malmö
Hissar	ALT-Hiss / Kiwa Inspecta
Tv	ComHem
Bredband	Ownit
Porttelefon, taggsystem, garagelarm	A P Q
Garageportar	SBH
Prisavtal på gemensamt elavtal för boende och förening	Nordic Green
Sopsortering	Ragnsell
Underlag för förbrukad el	Cewe, Iprobe
Lägenhetsvärme	Energikonsulterna
Hemsida	Larsen IT
Fastighetsförsäkring Skadedjur	Länsförsäkring
Störningsjour	Örestads bevakning
Ventilation	Rosvalls Vent AB
Hjärtstartare	VIA Medici
Dörrar, lås, dörrstängare	Allmänna Lås

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-08-31 med 6 %.

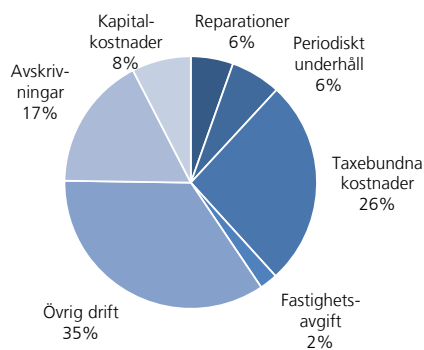
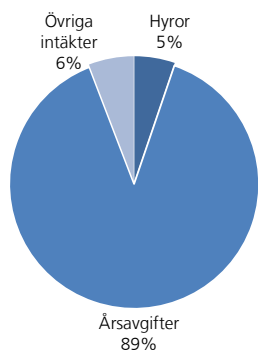
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-08-31 med 1,5 %.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 791 448	11 936 563
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 053 112	11 882 851
Finansiella intäkter	16	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 973
Ökning av långfristiga skulder	4 828 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	158 270	430 673
	17 039 398	12 321 507
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 858 044	10 556 309
Finansiella kostnader	804 300	801 788
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 004 536	1 936 525
Ökning av kortfristiga fordringar	728 291	0
Minskning av långfristiga skulder	0	172 000
	18 395 171	13 466 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 435 676	10 791 448
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 355 772	-1 145 115

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 152 st
Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 205
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 212

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	733	722	721	712
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 246	3 365	3 640	3 753
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 893	3 563	3 575	3 586
Elkostnad/m ² totalyta	61	47	45	56
Värmekostnad/m ² totalyta	72	77	79	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	46	44	60
Soliditet (%)	23	22	23	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 583	-578	1 125	814
Nettoomsättning (tkr)	12 010	11 870	11 883	11 760

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 620 m² bostäder och 2 762 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 198 800	0	0	6 198 800
Uppskrivningsfond	852 600	-17 400	0	870 000
Fond för yttre underhåll	4 147 895	943 176	-2 857 329	6 062 048
Jubileumsfond	133 931	-8 161	0	142 092
S:a bundet eget kapital	11 333 226	917 614	-2 857 329	13 272 940
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 230 565	-917 614	2 279 739	2 868 441
Årets resultat	1 582 757	1 582 757	577 590	-577 591
S:a fritt eget kapital	5 813 322	665 143	2 857 329	2 290 850
S:a eget kapital	17 146 548	1 582 757	0	15 563 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 582 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 173 740
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-943 176
summa balanserat resultat	5 813 322

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

670 942

6 484 264

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 010 176	11 870 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 937	12 731
Summa rörelseintäkter		12 053 112	11 882 851
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 842 218	-9 551 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-704 967	-655 059
Personalkostnader	Not 6	-310 858	-349 352
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 808 028	-1 102 356
Summa rörelsekostnader		-9 666 071	-11 658 664
RÖRELSERESULTAT		2 387 041	224 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 300	-801 788
Summa finansiella poster		-804 284	-801 778
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 582 757	-577 591
ÅRETS RESULTAT		1 582 757	-577 591

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-08-31	2018-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 000 765	57 612 835
Pågående byggnation	Not 9	0	225 000
Maskiner	Not 10	42 374	69 132
Inventarier	Not 11	525 095	464 758
Summa materiella anläggningstillgångar		65 568 233	58 371 725
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		76 000	76 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 000	76 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 644 233	58 447 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 452	439
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 959 619	2 818 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	688 923	16 887
Summa kortfristiga fordringar		4 675 994	2 836 278
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 737 130	8 204 327
Summa kassa och bank		5 737 130	8 204 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 413 124	11 040 604
SUMMA TILLGÅNGAR		76 057 357	69 488 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 198 800	6 198 800
Uppskrivningsfond		852 600	870 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 147 895	6 062 048
Jubileumsfond	Not 15	133 931	142 092
Summa bundet eget kapital		11 333 226	13 272 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 230 565	2 868 441
Årets resultat		1 582 757	-577 591
Summa fritt eget kapital		5 813 322	2 290 850
SUMMA EGET KAPITAL		17 146 548	15 563 790
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	56 746 501	51 918 501
Summa långfristiga skulder		56 746 501	51 918 501
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	172 000	172 000
Leverantörsskulder		662 810	629 558
Övriga skulder		41 271	153 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 288 227	1 051 311
Summa kortfristiga skulder		2 164 388	2 006 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 057 357	69 488 329

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1(K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningen har utnyttjat möjligheten i K3 att inte räkna om jämförelsetalen för 2017-2018

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Övergången till K3 medför att avskrivningstiden för byggnad ändras så att byggnaden delas upp på olika komponenter. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	0	100 år
Fläktutrustning	0	25 år
Värmeanläggning	0	20 år
Soprum/sophus	0	20 år
Garageport	0	10 år
Markanläggning	0	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Tak	0	40 år
Passersystem	0	10 år
Fönstergaller	0	0
Stomme och grund	100 år	0
Yttertak	40 år	0
Fasad/balkonger	100 år	0
Fönster/dörrar och portar	40 år	0
Stomkomplettering förening	50 år	0
Stomkomplettering medlem	50 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Luftbehandlingssystem	30 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	0
Hissar	35 år	0
Utemiljö allmänt	30 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018-2019	2017-2018
	Årsavgifter	10 718 898	10 560 499
	Hyror lokaler	103 872	107 672
	Hyror parkering moms	16 658	15 883
	Hyror garage moms	141 660	161 639
	Hyror parkering	8 152	9 397
	Hyror garage	360 206	352 845
	Bredbandsintäkter	174 548	188 720
	Elintäkter	462 959	440 197
	Gästlägenhet	6 000	16 400
	Intäkter maskiner	17 309	16 887
	Öresutjämning	-87	-19
		12 010 176	11 870 120

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018-2019	2017-2018
	Fakturerade kostnader	3 979	0
	Försäkringsersättning	22 614	0
	Övriga intäkter	16 344	12 731
		42 937	12 731

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	835 893	1 090 296
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 524	3 530
	Städning enligt beställning	1 119	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 837	0
	Hissbesiktning	113 600	21 555
	Myndighetstillsyn	0	55 000
	Bevakning	3 542	11 912
	Gemensamma utrymmen	25 367	21 954
	Garage	26 926	0
	Sophantering	19 822	19 375
	Gård	19 804	49 740
	Serviceavtal	181 285	278 307
	Förbrukningsmateriel	129 461	131 482
	Teleport/hissanläggning	0	3 116
	Brandskydd	8 261	3 444
	Fordon	29 471	21 139
		1 445 912	1 710 850
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 505
	Brf Lägenheter	14 246	0
	Lokaler	0	28 206
	Tvättstuga	25 728	11 864
	Källare	43 525	0
	Entré/trapphus	50 245	15 746
	Lås	65 654	59 476
	VVS	40 249	65 334
	Värmeanläggning/undercentral	2 863	0
	Ventilation	27 217	23 132
	Elinstallationer	32 832	48 149
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	37 614	42 226
	Bredband	5 625	0
	Hiss	0	14 246
	Tak	0	6 719
	Fönster	0	22 812
	Balkonger/altaner	0	71 070
	Mark/gård/utemiljö	72 735	48 700
	Garage/parkering	10 316	11 587
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 958
	Vattenskada	149 600	50 985
		578 449	545 715
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	2 518 090
	Lokaler	0	68 433
	VVS	104 550	0
	Värmeanläggning	170 000	0
	Ventilation	199 375	0
	Elinstallationer	197 017	188 581
	Hiss	0	23 750
	Fönster	0	3 475
	Mark/gård/utemiljö	0	55 000
		670 942	2 857 329

Not 4	FORTSÄTTNING	2018-2019	2017-2018
	Taxebundna kostnader		
	El	1 055 426	818 377
	Värme	1 258 302	1 334 070
	Vatten	349 298	376 579
	Sophämtning/renhållning	109 461	109 489
	Grovsopor	16 945	14 580
		2 789 432	2 653 095
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	130 314	164 550
	Tomträttsavgäld	706 176	1 059 264
	Kabel-TV	143 490	154 819
	Bredband	134 280	172 280
		1 114 260	1 550 913
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	243 224	233 995
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 842 218	9 551 897

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	2 757	2 199
	Medlemsinformation	5 330	1 188
	Tele- och datakommunikation	44 307	57 684
	Juridiska åtgärder	92 909	52 023
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	105 875	50 000
	Föreningskostnader	38 724	123 702
	Styrelseomkostnader	7 685	17 673
	Fritids- och trivselkostnader	39 456	38 667
	Förvaltningsarvode	181 163	166 976
	Förvaltningsarvoden övriga	21 375	0
	Administration	25 558	30 787
	Korttidsinventarier	60 986	24 716
	Konsultarvode	62 037	80 404
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 230	9 040
	Övriga kostnader	6 300	0
		704 967	655 059

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har ej haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	246 450	273 595
	Löner	0	3 600
	Kostnadsersättningar	788	409
	Sociala kostnader	63 620	71 748
		310 858	349 352

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	0	689 715
	Stomme och grund K3	407 432	0
	Yttertak K3	115 982	0
	Fasader/balkonger K3	61 857	0
	Fönster/dörrar och portar K3	106 317	0
	Stomkomplettering förening K3	154 643	0
	Stomkomplettering medlem K3	231 965	0
	Stamledningar VA K3	77 322	0
	Värmesystem K3	108 250	0
	Luftbehandlingssystem K3	141 756	0
	Förbättringar	0	250 032
	Fastighetsel inkl. svagström K3	131 447	0
	Hissar K3	44 184	0
	Uppskrivning byggnad	0	10 000
	Markanläggning	0	9 163
	Utemiljö allmänt K3	80 415	0
	Maskiner	26 758	33 425
	Inventarier	119 699	110 022
		1 808 028	1 102 356

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 538 239	75 928 164
	Omklassificeringar	1 000 000	0
	Nyanskaffningar	9 049 499	1 610 075
	Utgående anskaffningsvärde	87 587 738	77 538 239
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	1 000 000	1 000 000
	Omklassificeringar	-1 000 000	0
	Omklassificeringar	130 000	-10 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-130 000	-120 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	0	870 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 795 404	-19 846 495
	Omklassificeringar	-130 000	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 661 571	-948 909
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 586 975	-20 795 404
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 000 765	57 612 835
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	168 392 000	145 077 000
	Taxeringsvärde mark	146 000 000	113 000 000
		314 392 000	258 077 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	311 000 000	255 000 000
	Lokaler	3 392 000	3 077 000
		314 392 000	258 077 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-08-31	2018-08-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	225 000
		0	225 000
Not 10	MASKINER	2019-08-31	2018-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	255 837	255 837
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	255 837	255 837
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-186 705	-153 280
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 758	-33 425
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-213 463	-186 705
	Redovisat restvärde vid årets slut	42 374	69 132
Not 11	INVENTARIER	2019-08-31	2018-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 018 633	1 029 928
	Nyanskaffningar	180 036	101 450
	Utrangering/försäljning	0	-112 745
	Utgående anskaffningsvärde	1 198 668	1 018 633
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-553 875	-556 598
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 699	-110 022
	Utrangering/försäljning	0	112 745
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-673 573	-553 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	525 095	464 758
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-08-31	2018-08-31
	Skattekonto	22 041	22 665
	Skattefordran	158 947	168 177
	Momsavräkning	40 988	40 988
	Klientmedel hos SBC	3 698 547	2 587 121
	Fordringar kreditfakturor	39 096	0
		3 959 619	2 818 951

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsskötsel	181 716	0
	Försäkring	63 842	0
	Kabel-TV	13 080	0
	Intäkter Maskiner	17 309	16 887
	Tomträttsavgäld	353 088	0
	Bredband	47 520	0
	Serviceavtal	12 368	0
		688 923	16 887

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-08-31	2018-08-31
	Vid årets början	6 062 048	5 287 817
	Reservering enligt stadgar	943 176	774 231
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 857 329	0
	Vid årets slut	4 147 895	6 062 048

Not 15	Jubileumsfond	2019-08-31	2018-08-31
	Vid årets början	142 092	180 000
	Årets reservering	0	60 000
	lanspråktagande	-8 162	-97 908
	Vid årets slut	133 931	142 092

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-08-31	2019-08-31	2018-08-31	ändringsdag
	Swedbank 1,420 %	18 266 605	18 438 605	2020-10-23
	Swedbank 0,000 %	0	20 000 000	Löst lån
	Swedbank 1,070 %	13 651 896	13 651 896	2021-06-23
	Swedbank 0,990 %	25 000 000	0	2024-06-19
	Summa skulder till kreditinstitut	56 918 501	52 090 501	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-172 000	-172 000	
		56 746 501	51 918 501	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 058 501 kr.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	64 548 000	64 548 000
Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	El	67 622	0
	Värme	24 787	0
	Extern revisor	53 000	0
	Arvoden	73 372	0
	Sociala avgifter	22 000	0
	Ränta	115 445	100 896
	Avgifter och hyror	932 001	950 218
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	197
		1 288 227	1 051 311

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 23 / 12 2019



Björn Rickard Sjögren
Ordförande



Peter Gustav Maurits Borglundh
Ledamot



Kent Anders Ekenstierna
Ledamot



Claes Åke Roland Estjörnsson
Ledamot



Christian Stenevi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 1 2020
Cederblads revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Britt Johansson
Intern revisor



Sven Erik Svensson
Intern revisor

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 2018/2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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, i förekommande fall, betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 2018/2019 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 

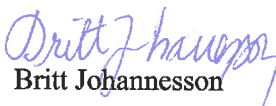
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning 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 27/1 2020

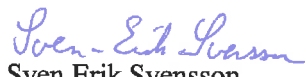
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Britt Johansson
Föreningsrevisor



Sven Erik Svensson
Föreningsrevisor