



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ramen i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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 har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i den ekonomiska föreningen Limhamns Fastighetspartner ek.för (LFP). Brf Ramens andel av rösterna i föreningen är 1/3, men dess andel av föreningens förvaltningsuppdrag är 78 procent. Föreningen sköter vaktmästartjänst och lokalvård.

Styrelsen

Björn Sjögren	Ordförande
Maria Gaspar	Ledamot
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:

Maria Gaspar, Peter Borglundh och Ingrid Nordén.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Agneta Erikson	
Per Lindh	Sammankallande
Mia Olander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

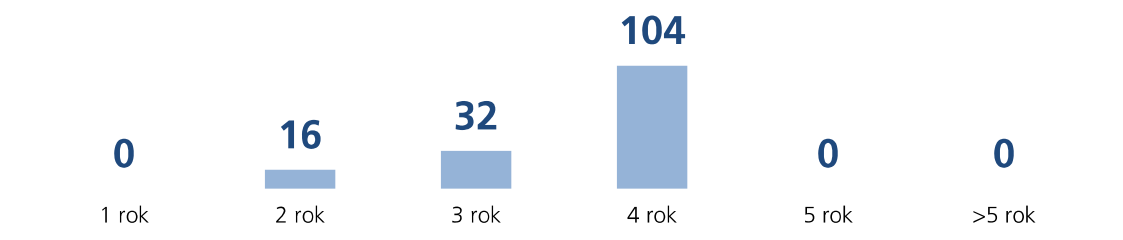
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 382 m², varav 14 620 m² utgör lägenhetsyta och 2 762 m² utgör lokalyta.

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 elcykelplatser.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Fritidslokal, samlingslokal, bastu och uthyrningsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-08-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av solceller	2020	Ej färdigställt
Underhåll av murar garagedfarter	2020	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av solceller	2020	Slutföra
Byte av ventilation	2021	Under 4 årsperiod
Fasad underhåll fönsterbalkar	2021	Under 2 årsperiod
Installation av laddstation för bil	2021	

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	ATL-Hiss
Tv	ComHem
Bredband	Ownit
Porttelefon, taggsystem, garagelarm	A P Q
Garageportar	SBH
El-avtal	Eon
Sopsortering	Ragnsell
Insamling elförbrukning	Infometric
Fjärrvärmesystem, värme	Energikonsulterna
IT-stöd, hemsida	Larsen IT
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
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.

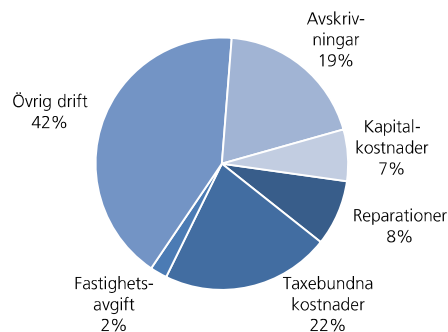
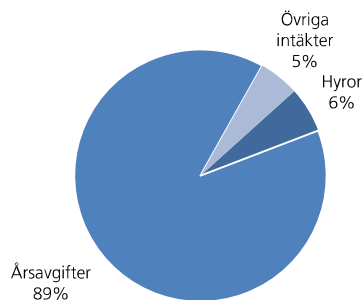
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-09-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-09-01 med 3,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 435 676	10 791 448
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 161 422	12 053 112
Finansiella intäkter	176	16
Minskning kortfristiga fordringar	583 820	0
Ökning av långfristiga skulder	52 253 499	4 828 000
Ökning av kortfristiga skulder	59 394 651	158 270
	124 393 568	17 039 398
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 238 742	7 858 044
Finansiella kostnader	724 571	804 300
Ökning av materiella anläggningstillgångar	115 760 606	9 004 536
Ökning av kortfristiga fordringar	0	728 291
	124 723 919	18 395 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 105 326	9 435 676
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-330 351	-1 355 772

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Friköp tomt
- Installation av Solceller

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 152 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 212
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 219

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	733	722	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 769	3 246	3 365	3 640
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 542	3 893	3 563	3 575
Elkostnad/m ² totalyta	38	61	47	45
Värmekostnad/m ² totalyta	72	72	77	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	46	46	44
Soliditet (%)	10	23	22	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 039	1 583	-578	1 125
Nettoomsättning (tkr)	12 013	12 010	11 870	11 883

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	835 200	-17 400	0	852 600
Fond för yttre underhåll	4 420 129	943 176	-670 942	4 147 895
Jubileumsfond	133 931	0	0	133 931
S:a bundet eget kapital	11 588 060	925 776	-670 942	11 333 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 558 488	-925 776	2 253 699	4 230 565
Årets resultat	1 039 163	1 039 163	-1 582 757	1 582 757
S:a fritt eget kapital	6 597 651	113 387	670 942	5 813 322
S:a eget kapital	18 185 711	1 039 163	0	17 146 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 039 163
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 501 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-943 176
summa balanserat resultat	6 597 650

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 597 650
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 013 481	12 010 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 941	42 937
Summa rörelseintäkter		12 161 422	12 053 112
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 789 605	-6 842 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-833 264	-704 968
Personalkostnader	Not 6	-615 872	-310 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 159 123	-1 808 028
Summa rörelsekostnader		-10 397 864	-9 666 072
RÖRELSERESULTAT		1 763 558	2 387 041
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 571	-804 300
Summa finansiella poster		-724 395	-804 284
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 039 163	1 582 757
ÅRETS RESULTAT		1 039 163	1 582 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	178 639 028	65 000 765
Maskiner	Not 9	16 594	42 374
Inventarier	Not 10	514 095	525 095
Summa materiella anläggningstillgångar		179 169 717	65 568 233
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		76 000	76 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 000	76 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 245 717	65 644 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		24 225	27 452
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 783 004	3 959 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	211 064	688 923
Summa kortfristiga fordringar		3 018 293	4 675 994
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 480 660	5 737 130
Summa kassa och bank		6 480 660	5 737 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 498 953	10 413 123
SUMMA TILLGÅNGAR		188 744 669	76 057 357

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 198 800	6 198 800
Uppskrivningsfond		835 200	852 600
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 420 129	4 147 895
Jubileumsfond	Not 14	133 931	133 931
Summa bundet eget kapital		11 588 060	11 333 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 558 488	4 230 565
Årets resultat		1 039 163	1 582 757
Summa fritt eget kapital		6 597 650	5 813 322
SUMMA EGET KAPITAL		18 185 710	17 146 548
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	109 000 000	56 746 501
Summa långfristiga skulder		109 000 000	56 746 501
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	59 746 501	172 000
Leverantörsskulder		197 358	662 810
Övriga skulder		244 658	41 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 370 442	1 288 227
Summa kortfristiga skulder		61 558 959	2 164 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 744 669	76 057 357

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen, redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	10-40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	25-50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	25-35 år	35 år
Utemiljö allmänt	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Markanläggning	10 år	-

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
	Årsavgifter	10 866 272	10 718 898
	Hyror lokaler	120 595	103 872
	Hyror parkering moms	20 009	16 658
	Hyror garage moms	165 608	141 660
	Hyror parkering	12 267	8 152
	Hyror garage	395 358	360 206
	Bredbandsintäkter	168 609	174 548
	Elintäkter	0	462 959
	Elintäkter moms	232 837	0
	Avgift andrahandsuthyrning	4 703	0
	Gästlägenhet	9 800	6 000
	Intäkter maskiner	17 514	17 309
	Öresutjämning	-92	-87
		12 013 481	12 010 176

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Fakturerade kostnader	0	3 979
	Försäkringsersättning	95 596	22 614
	Återbäring försäkringsbolag	13 363	0
	Övriga intäkter	38 982	16 344
		147 941	42 937

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 090 296	835 893
	Fastighetsskötsel gård beställning	77 425	43 524
	Städning enligt beställning	0	1 119
	Mattvätt/Hyrmattor	0	7 837
	OVK Obl. Ventilationskontroll	75 250	0
	Hissbesiktning	21 928	113 600
	Bevakning	16 457	3 542
	Gemensamma utrymmen	1 826	25 367
	Garage	0	26 926
	Sophantering	22 543	19 822
	Gård	94 500	19 804
	Serviceavtal	129 556	181 285
	Förbrukningsmateriel	178 986	129 461
	Störningsjour och larm	1 785	0
	Brandskydd	6 507	8 261
	Fordon	40 607	29 471
		1 757 665	1 445 912

Not 4 fortsättning	2019-2020	2018-2019
Reparationer		
Brf Lägenheter	109 888	14 246
Tvättstuga	30 070	25 728
Källare	0	43 525
Entré/trapphus	61 754	50 245
Lås	95 063	65 654
VVS	76 589	40 249
Värmeanläggning/undercentral	1 029	2 863
Ventilation	68 338	27 217
Elinstallationer	37 889	32 832
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	37 614
Bredband	2 800	5 625
Hiss	4 244	0
Balkonger/altaner	2 790	0
Mark/gård/utemiljö	201 316	72 735
Garage/parkering	50 703	10 316
Skador/klotter/skadegörelse	155 667	0
Vattenskada	40 856	149 600
	938 996	578 449
Periodiskt underhåll		
VVS	0	104 550
Värmeanläggning	0	170 000
Ventilation	0	199 375
Elinstallationer	0	197 017
	0	670 942
Taxebundna kostnader		
El	652 707	1 055 426
Värme	1 254 082	1 258 302
Vatten	369 025	349 298
Sophämtning/renhållning	111 653	109 461
Grovsopor	12 417	16 945
	2 399 884	2 789 432
Övriga driftkostnader		
Försäkring	183 006	130 314
Självrisk	46 500	0
Tomträttsavgäld	941 568	706 176
Kabel-TV	157 703	143 490
Bredband	113 154	134 280
	1 441 931	1 114 260
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	251 130	243 224
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 789 605	6 842 218

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	7 001	2 757
	Medlemsinformation	4 971	5 330
	Tele- och datakommunikation	80 963	44 307
	Juridiska åtgärder	78 585	92 909
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	67 000	105 875
	Föreningskostnader	35 679	38 724
	Styrelseomkostnader	6 990	7 685
	Fritids- och trivselkostnader	18 607	39 457
	Förvaltningsarvode	183 149	181 163
	Förvaltningsarvoden övriga	0	21 375
	Administration	10 839	25 558
	Korttidsinventarier	9 123	60 986
	Konsultarvode	320 522	62 037
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 410	9 230
	Övriga kostnader	0	6 300
		833 264	704 968

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	517 703	246 450
	Kostnadsersättningar	0	788
	Sociala kostnader	98 041	63 620
	Övriga personalkostnader	128	0
		615 872	310 858

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Stomme och grund K3	407 432	407 432
	Yttertak K3	115 982	115 982
	Fasader/balkonger K3	61 857	61 857
	Fönster/dörrar och portar K3	131 726	106 317
	Stomkomplettering förening K3	154 643	154 643
	Stomkomplettering medlem K3	231 965	231 965
	Stamledningar VA K3	77 322	77 322
	Värmesystem K3	112 217	108 250
	Luftbehandlingssystem K3	141 756	141 756
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	131 447	131 447
	Hissar K3	327 628	44 184
	Markanläggning	4 104	0
	Utemiljö allmänt K3	80 415	80 415
	Maskiner	25 780	26 758
	Inventarier	154 848	119 699
		2 159 123	1 808 028

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 587 738	77 538 239
	Omklassificeringar	0	1 000 000
	Nyanskaffningar	115 616 758	9 049 499
	Utgående anskaffningsvärde	203 204 496	87 587 738
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	0	1 000 000
	Omklassificeringar	0	-1 000 000
	Omklassificeringar	0	130 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	0	-130 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	0	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 586 973	-20 795 404
	Omklassificeringar		-130 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 978 495	-1 661 571
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 565 468	-22 586 975
	Planenligt restvärde vid årets slut	178 639 028	65 000 765
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 416 995	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	168 392 000	168 392 000
	Taxeringsvärde mark	146 000 000	146 000 000
		314 392 000	314 392 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	311 000 000	311 000 000
	Lokaler	3 392 000	3 392 000
		314 392 000	314 392 000

Not 9	MASKINER	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	255 837	255 837
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-77 242	0
	Utgående anskaffningsvärde	178 595	255 837
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-213 463	-186 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 780	-26 758
	Utrangering/försäljning	77 242	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-162 001	-213 463
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 594	42 374

Not 10	INVENTARIER	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 198 668	1 018 633
	Nyanskaffningar	143 848	180 036
	Utrangering/försäljning	-187 524	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 154 992	1 198 668
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-673 573	-553 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-154 848	-119 699
	Utrangering/försäljning	187 524	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-640 897	-673 574
	Redovisat restvärde vid årets slut	514 095	525 095

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	0	22 041
	Skattefordran	151 043	158 947
	Momsavräkning	0	40 988
	Klientmedel hos SBC	2 624 666	3 698 547
	Fordringar kreditfakturor	7 295	39 096
		2 783 004	3 959 619

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Försäkring	57 980	63 842
	Kabel-TV	13 186	13 080
	Intäkter Maskiner	0	17 309
	Tomträttsavgäld	0	353 088
	Bredband	37 665	47 520
	Serviceavtal	11 375	12 368
	Fastighetsskötsel	90 858	181 716
		211 064	688 923

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-08-31	2019-08-31
	Vid årets början	4 147 895	6 062 048
	Reservering enligt stadgar	943 176	943 176
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-670 942	-2 857 329
	Vid årets slut	4 420 129	4 147 895

Not 14	JUBILEUMSFOND	2020-08-31	2019-08-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	133 931	142 092
	lanspråktagande	0	-8 162
	Vid årets slut	133 931	133 931

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31	ändringsdag
Swedbank	1,420 %	18 094 605	18 266 605	2020-10-23
Swedbank	1,070 %	13 651 896	13 651 896	2021-06-23
Swedbank	0,990 %	25 000 000	25 000 000	2024-06-19
Handelsbanken	0,500 %	28 000 000	0	2022-07-30
Handelsbanken	0,550 %	28 000 000	0	2023-07-30
Handelsbanken	0,700 %	28 000 000	0	2025-07-30
Handelsbanken	0,411 %	28 000 000	0	2021-07-19
Summa skulder till kreditinstitut		168 746 501	56 918 501	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 746 501	-172 000	
		109 000 000	56 746 501	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 167 886 501 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen, redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	64 548 000	64 548 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	El	66 303	67 622
	Värme	25 932	24 787
	Extern revisor	60 000	53 000
	Arvoden	0	73 372
	Sociala avgifter	0	22 000
	Ränta	182 471	115 445
	Avgifter och hyror	1 027 411	932 001
	Reparationer	8 325	0
		1 370 442	1 288 227

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Slutfört installation av solceller december 2020.
- Till följd av den ökade belåningen i samband med markanskaffningen har föreningens ställda säkerheter avseende fastighetsinteckningar efter räkenskapsårets utgång ökats till 172 415 000 kr.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 23 / 1 2021



Björn Sjögren
Ordförande



Maria Gaspar
Ledamot



Peter Borglundh
Ledamot



Claes Esbjörnsson
Ledamot



Christian Stenevi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 1 2021
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Britt Johannesson
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 2019/2020.

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 2020 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 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.

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 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, 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 2019/2020 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 26/1 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR


Britt Johannesson
Föreningsrevisor


Sven Erik Svensson
Föreningsrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se