

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Rambergsstaden 20:1**  
769638-5025

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rambergsstaden 20:1, 769638-5025 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rambergsstaden 20:1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-03-11.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Rambergsstaden 20:1 som uppfördes 1943. Fastigheten består av 13 bostadsrätter, 3 lägenheter med hyresgäst samt två lokaler och gemensamhetsytor.

Adresser: Lammelyckan 17 A-D

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
8	2	400
8	1	280
1	2	40
<b>17</b>		<b>720</b>
Lokal		50
		<b>770</b>

### *Bilplatser*

Fastigheten innefattar 9 parkeringsplatser.

### *Fastighetens tekniska status*

OVK kontroll gjord 2021.

Energideklaration gjord 2021.

### *Fastighetsförvaltning*

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

## **Föreningsfrågor**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början noll medlemmar och vid årets slut 13 medlemmar.

### *Överlåtelser*

13 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

### *Styrelseledamöter*

#### *Styrelsen från den ordinarie föreningsstäman den 30 juni 2021*

Andreas Vollstedt	Ordförande
Daniel Sahlback	Ledamot
Titti Sahlback	Ledamot

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### *Revisorer*

Ordinarie: JPA Revision AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Under 2021 har föreningens förvärvat fastigheten Rambergsstaden 20:1 av Rambergskronan AB 556763-4455.

Fastigheten har genomgått en renovering och upplåtelseavtal har tecknats under året.

De nya medlemmarna har flyttat in löpande med start från juni månad.

<i>Underhållsplan</i>	<i>Utfört År</i>	<i>Planeras att utföras</i>
Omålning av fasad	2020	
Entrédörrar	2020	
Källarrenovering	2020	
Takrenovering	2018	

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -353 901kr.

Detta är föreningens första år med boende medlemmar och har därför valt att inte göra någon avsättning.

### *Årsavgifter*

Årsavgifterna för 2021 uppgår i genomsnitt till 744 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

### *Fond för yttre underhåll*

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt antagen underhållsplan.

## Flerårsöversikt

	2021	2020/2020	/	Belopp i kr	/
Nettoomsättning	205 248				
Resultat efter finansiella poster	-353 901				
Soliditet, %	41,8				
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	744				
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 987				
Genomsnittlig skuldränta, %	0,22				
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	253				

Årsredovisning upprättad enligt K3, inga jämförelsetal har räknats om. Första året för K3 var 2021

## Eget kapital

	Insats	Upplåtelse	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början						
Inbetalda insatser under året	10 335 000	7 225 000				17 560 000
Årets resultat					-353 901	-353 901
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 335 000</b>	<b>7 225 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-353 901</b>	<b>17 206 099</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	-353 901
Totalt	-353 901
Balanseras i ny räkning	-353 901
Summa	-353 901

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-03-11- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	3	205 248	0
Övriga rörelseintäkter		1 428	0
		<u>206 676</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-194 497	0
Administrationskostnader	6	-48 986	0
Avskrivningar av byggnader	7	-306 094	0
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-342 901</u>	<u>0</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	0
Räntekostnader		-11 000	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-353 901</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-353 901</u>	<u>0</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	40 681 406	0
		<u>40 681 406</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>40 681 406</u>	<u>0</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		0	24 932 969
		<u>0</u>	<u>24 932 969</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		454 055	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>454 055</u>	<u>24 932 969</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>41 135 461</u>	<u>24 932 969</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 335 000	0
Upplåtelseavgift		7 225 000	0
		<u>17 560 000</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-353 901	0
		<u>-353 901</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 206 099</u>	<u>0</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	10 000 000	0
Leverantörsskulder		27 675	0
Övriga kortfristiga skulder		13 792 207	24 932 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 480	0
		<u>23 929 362</u>	<u>24 932 969</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>41 135 461</u>	<u>24 932 969</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsår 2021 är första året för att tillämpa K3 regelverket

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	100 år
-VA inkl stammar	25 år
-Värmeanläggning och stammar	25 år
-Fasad	40 år
-EI inkl stammar	20 år
-Tak	20 år
-Fönster	40 år
-Ventilation	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20år

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

## Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-03-11- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	108 720	0
Hysesintäkter	94 968	0
Hysesintäkter parkeringsplatser	1 560	0
<b>Summa</b>	<b>205 248</b>	<b>0</b>

## Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-03-11- 2020-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-22 049 730	0
Återförda nedskrivningar	22 049 730	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-03-11- 2020-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	15 842	0
Värme	47 481	0
Vatten	26 808	0
Renhållning	27 496	0
Försäkring	7 080	0
Fastighetsskötsel entreprenad	14 060	0
Städning	55 730	0
<i>Summa driftskostnader</i>	<b>194 497</b>	<b>0</b>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>194 497</b>	<b>0</b>

## Not 6 Administrationskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-03-11- 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	17 496	0
Revision	26 875	0
Övriga förvaltningskostnader	4 615	0
<b>Summa</b>	<b>48 986</b>	<b>0</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	26 800 170	0
Mark	14 187 330	
Vid årets slut	40 987 500	0
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-306 094	0
Utgående ackumulerande avskrivningar	-306 094	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 681 406</b>	<b>0</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	9 498 000	0
Mark	5 028 000	0
Summa taxeringsvärden	14 526 000	0

## Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Swedbank 457-7	1,35%	2022-11-25	5 000 000	0
Swedbank 458-5	1,35%	2022-11-25	5 000 000	
			<b>10 000 000</b>	<b>0</b>

### Kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 1 år	9 875 000	0
Nästa års amortering	125 000	0
	<b>10 000 000</b>	<b>0</b>

### Långfristig skulder

Lån som förfaller mellan 2-5 år  
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år

## Not 9 Övriga noter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Rambergsstaden 20:1	10 000 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 000 000</b>	<b>0</b>

### Underskrifter

Göteborg 2022-05-19

Andreas Vollstedt

Daniel Sahlback

Titti Sahlback

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

JPA Revision AB

Marcus Wangeskog  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.05.2022 17:42

SENT BY OWNER:  
Viktor Friberg · 19.05.2022 14:33

DOCUMENT ID:  
rJkHFh7w9

ENVELOPE ID:  
ByCNt37P9-rJkHFh7w9

DOCUMENT NAME:  
Årv Rambergsstaden sign.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Daniel Johan Sahlback daniel@kronanfastigheter.se	Signed Authenticated	19.05.2022 15:08 19.05.2022 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/02/1977) IP: 94.234.51.169
ANDREAS VOLLSTEDT andreas@kronanfastigheter.se	Signed Authenticated	19.05.2022 16:24 19.05.2022 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/08/1975) IP: 185.205.224.99
Titti A A Sahlback titti.a.jacobsson@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2022 21:41 19.05.2022 21:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1976) IP: 81.225.32.39
MARCUS WANGESKOG marcus.wangeskog@jpasverige.se	Signed Authenticated	23.05.2022 17:42 23.05.2022 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/08/1979) IP: 94.191.152.208

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed