

Årsredovisning
för
BRF Södra Råstenen

769636-2743

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Södra Råstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Medlemsinformation

Föreningen hade 44 st medlemmar den 31/12 2020.

Styrelsen

Lennie Engström	Ordförande
Sara Abrahamsson	Ledamot
Jonny Andersson	Ledamot
Martin Andersson	Ledamot
Roy Andersson	Ledamot
Madeleine Jonsson	Ledamot
Carl Svensson	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Belåning

Föreningens belåning uppgår till 12 396 kr/kvm 2020-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018 (9 mån)
Nettoomsättning	1 456	0	0
Resultat efter finansiella poster	69	0	-1
Soliditet (%)	62,0	5,6	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 900 000	-1 000	-375	2 898 625
Ökning av insatskapital	40 600 000			40 600 000
Disposition av föregående års resultat:		-375	375	0
Årets resultat			68 678	68 678
Belopp vid årets utgång	43 500 000	-1 375	68 678	43 567 303

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 375
årets vinst	68 678
	67 303

disponeras så att	
i ny räkning överföres	67 303
	67 303

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 455 863	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 455 863	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-504 299	0
Övriga externa kostnader	4	-53 106	-375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-484 082	0
Summa rörelsekostnader		-1 041 487	-375
Rörelseresultat		414 376	-375
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-345 698	0
Summa finansiella poster		-345 698	0
Resultat efter finansiella poster		68 678	-375
Resultat före skatt		68 678	-375
Årets resultat		68 678	-375

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	69 415 918	12 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	39 918 131
Summa materiella anläggningstillgångar		69 415 918	51 918 131

Summa anläggningstillgångar

69 415 918

51 918 131

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		303 360	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 756	0
Summa kortfristiga fordringar		344 116	0

Kassa och bank

Kassa och bank		536 746	11 294
Summa kassa och bank		536 746	11 294
Summa omsättningstillgångar		880 862	11 294

SUMMA TILLGÅNGAR

70 296 780

51 929 425

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 500 000	2 900 000
Summa bundet eget kapital		43 500 000	2 900 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 375	-1 000
Årets resultat		68 678	-375
Summa fritt eget kapital		67 303	-1 375
Summa eget kapital		43 567 303	2 898 625
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 179 500	49 000 000
Summa långfristiga skulder		26 179 500	49 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 749	0
Skatteskulder		28 800	0
Övriga skulder		0	30 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	492 428	0
Summa kortfristiga skulder		549 977	30 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 296 780	51 929 425

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

68 678

-375

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

484 082

0

Resultat efter finansiella poster

552 760

-375

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-303 360

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-40 756

0

Förändring av leverantörsskulder

28 749

0

Förändring av kortfristiga skulder

490 428

29 800

Kassaflöde från den löpande verksamheten

727 821

29 425

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-17 981 869

-51 918 131

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-17 981 869

-51 918 131

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

49 000 000

Amortering av lån

-22 820 500

0

Erhållna medlemsinsatser

40 600 000

2 900 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

17 779 500

51 900 000

Årets kassaflöde

525 452

11 294

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

11 294

0

Likvida medel vid årets slut

536 746

11 294

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 168 515	0
Preliminär driftkostnad	287 348	0
	1 455 863	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
V/A	74 355	0
Värme	76 280	0
El	158 382	0
Avfall	37 185	0
Fastighetsförsäkring	27 288	0
Telia hiss	1 505	0
Fastighetsförvaltning Axcell	54 871	0
Trädgård/snöröjning	21 439	0
Reparation/underhåll fastighet	17 374	0
Övriga fastighetskostnader	6 820	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	28 800	0
	504 299	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ersättning till revisor	10 000	0
Redovisningstjänster	35 522	0
Bankkostnader	2 634	375
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	4 950	0
	53 106	375

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnader	484 082	0
	484 082	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnad fastighetslån	345 698	0
	345 698	0

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000 000	
Inköp	17 981 869	12 000 000
Omklassificeringar	39 918 131	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 900 000	12 000 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-484 082	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-484 082	0
Utgående redovisat värde	69 415 918	12 000 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 918 131	
Inköp		39 918 131
Omklassificeringar	-39 918 131	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	39 918 131
Utgående redovisat värde	0	39 918 131

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fb Revision	9 688	0
dina	28 749	0
dina	2 319	0
	40 756	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,55	2025-03-25	8 726 500	0
Swedbank	1,45	2023-03-24	8 726 500	0
Swedbank	1,43	2021-03-25	8 726 500	0
			26 179 500	0
Kortfristig del av långfristig skuld			294 000	0

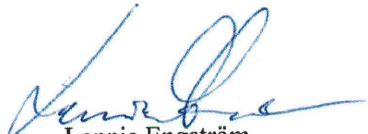
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 221	0
Övriga upplupna kostnader	63 576	0
Förutbetalda intäkter	425 631	0
	492 428	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 400 000	26 400 000
	26 400 000	26 400 000

Växjö 2021-04-30


Lennie Engström
Ordförande

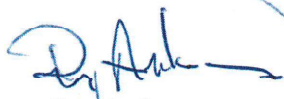

Sara Abrahamsson


Jonny Andersson


Martin Andersson


Madeleine Jonsson


Carl Svensson


Roy Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04


Pether Svensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Södra Råstenen

Org.nr 769636-2743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Södra Råstenen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Södra Råstenens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Södra Råstenen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Södra Råstenen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Södra Råstenen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Växjö den 4 maj 2021



Pether Svensson
Godkänd revisor