

Årsredovisning
för
BRF Södra Råstenen

769636-2743

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Södra Råstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 41 st medlemmar den 31/12 2021.

Styrelsen

Lennie Engström	Ordförande
-----------------	------------

Jonny Andersson	Ledamot
Martin Andersson	Ledamot
Roy Andersson	Ledamot
Madeleine Jonsson	Ledamot
Carl Svensson	Ledamot
Kersti Persson	Ledamot

Firmatecknare

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

Belåning

Föreningens belåning uppgår till 12 256 kr/kvm 2021-12-31 (12 396 kr/kvm 2020-12-31).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018 (9 mån)
Nettoomsättning	1 703	1 456	0	0
Resultat efter finansiella poster	-24	69	0	-1
Soliditet (%)	62,2	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	43 500 000	-1 375	68 678	43 567 303
Disposition av föregående års resultat:		68 678	-68 678	0
Årets resultat			-24 435	-24 435
Belopp vid årets utgång	43 500 000	67 303	-24 435	43 542 868

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	67 303
årets förlust	-24 434
	42 869

disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	120 000
i ny räkning överföres	-77 131
	42 869

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 702 532	1 455 863
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 702 532	1 455 863
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-709 550	-504 299
Övriga externa kostnader	4	-65 880	-53 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-579 873	-484 082
Summa rörelsekostnader		-1 355 303	-1 041 487
Rörelseresultat		347 229	414 376
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-371 663	-345 698
Summa finansiella poster		-371 663	-345 698
Resultat efter finansiella poster		-24 434	68 678
Resultat före skatt		-24 434	68 678
Årets resultat		-24 434	68 678

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	68 904 576	69 415 918
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 904 576	69 415 918
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	17 400	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 400	0
Summa anläggningstillgångar		68 921 976	69 415 918
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		304 416	303 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 604	40 756
Summa kortfristiga fordringar		347 020	344 116
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		791 711	536 746
Summa kassa och bank		791 711	536 746
Summa omsättningstillgångar		1 138 731	880 862
SUMMA TILLGÅNGAR		70 060 707	70 296 780

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 500 000	43 500 000
Summa bundet eget kapital		43 500 000	43 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		67 303	-1 375
Årets resultat		-24 434	68 678
Summa fritt eget kapital		42 869	67 303
Summa eget kapital		43 542 869	43 567 303
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 591 500	26 179 500
Summa långfristiga skulder		25 591 500	26 179 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		294 000	0
Leverantörsskulder		52 267	28 749
Skatteskulder		28 800	28 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	551 271	492 428
Summa kortfristiga skulder		926 338	549 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 060 707	70 296 780

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-24 434

68 678

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

579 873

484 082

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

555 439

552 760

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 056

-303 360

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 848

-40 756

Förändring av leverantörsskulder

23 518

28 749

Förändring av kortfristiga skulder

58 844

490 428

Kassaflöde från den löpande verksamheten

634 897

727 821

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-68 531

-17 981 869

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-17 400

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-85 931

-17 981 869

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-294 000

-22 820 500

Erhållna medlemsinsatser

0

40 600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-294 000

17 779 500

Årets kassaflöde

254 966

525 452

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

536 746

11 294

Likvida medel vid årets slut

791 712

536 746

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

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

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 373 784	1 168 515
Preliminär driftkostnad	328 747	287 348
	1 702 531	1 455 863

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
V/A	85 632	74 355
Värme	119 207	76 280
El	211 379	158 382
Avfall	47 015	37 185
Fastighetsförsäkring	28 626	27 288
Telia hiss	1 496	1 505
Fastighetsförvaltning Axcell	73 457	54 871
Trädgård/snöröjning	29 026	21 439
Reparation/underhåll fastighet	55 019	17 374
Övriga fastighetskostnader	58 694	6 820
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	28 800
	709 551	504 299

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ersättning till revisor	12 000	10 000
Redovisningstjänster	38 752	35 522
Bankkostnader	1 827	2 634
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	4 038	4 950
Förbrukningsinventarier	8 831	0
Datakommunikation	432	0
	65 880	53 106

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Avskrivningar på byggnader	579 000	484 082
Avskrivningar på markanläggningar	873	0
	579 873	484 082

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	371 663	345 698
	371 663	345 698

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 900 000	12 000 000
Inköp	68 531	17 981 869
Omklassificeringar		39 918 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 968 531	69 900 000
Ingående avskrivningar	-484 082	0
Årets avskrivningar	-579 873	-484 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 063 955	-484 082
Utgående redovisat värde	68 904 576	69 415 918

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	39 918 131
Omklassificeringar		-39 918 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	17 400	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 400	0
Utgående redovisat värde	17 400	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	9 688	9 688
Fastighetsförsäkring	2 442	28 749
Fastighetsförsäkring	30 474	2 319
	42 604	40 756

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,55	2025-03-25	8 628 500	8 726 500
Swedbank	1,45	2023-03-24	8 628 500	8 726 500
Swedbank	1,43	2021-03-25	0	8 726 500
Swedbank	1,23	2026-03-25	8 628 500	0
Avgår kortfristig del			-294 000	
			25 591 500	26 179 500
Kortfristig del av långfristig skuld			294 000	294 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 24 415 500 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	3 042	3 221
Övriga upplupna kostnader	99 111	63 576
Förutbetalda intäkter	449 119	425 631
	551 272	492 428

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 400 000	26 400 000
	26 400 000	26 400 000

Kalmar

20220323

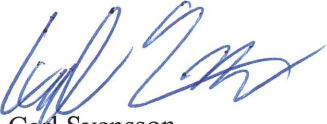

Lennie Engström
Ordförande


Jonny Andersson

Martin Andersson


Madeleine Jonsson

Carl Svensson



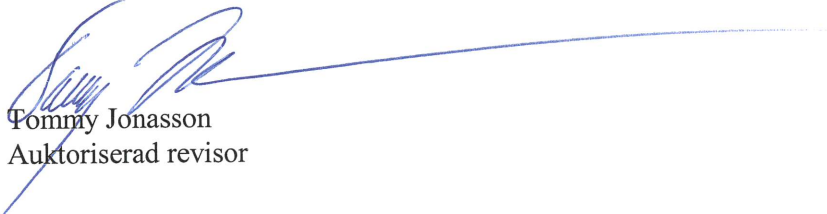
Roy Andersson



Kersti Persson



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-23


Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Råstenen, org.nr 769636-2743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Råstenen för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 föreningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*

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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Södra Råstenen för år 2021 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 föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Växjö den 23 mars 2022



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor