

Årsredovisning
för
BRF Södra Råstenen

769636-2743

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Södra Råstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Byggnader

Två flerbostadshus i tre respektive fyra plan med 13 respektive 16 lägenheter, totalt 29 lägenheter. Total bostadsyta 2 112 kvm.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Medlemsinformation

Föreningen hade 44 st medlemmar den 31/12 2022.

Styrelsen

Lennie Engström	Ordförande
Jonny Andersson	Ledamot
Karina Osmanova	Ledamot
Roy Andersson	Ledamot
Madeleine Jonsson	Ledamot
Marinette Lundström Helgesson	Ledamot
Kersti Persson	Ledamot

Firmatecknare

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 822	1 703	1 456	0
Resultat efter finansiella poster	-59	-24	69	0
Soliditet (%)	62,4	62,2	62,0	5,6
Skuldsättning / kvm	12 117	12 256	12 396	0
Sparande / kvm	248	263	262	0
Energikostnad / kvm	231	189	139	0
Årsavgifter / kvm	660	650	650	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 500 000		67 303	-24 435	43 542 868
Disposition av föregående års resultat:		120 000	-144 435	24 435	0
Årets resultat				-58 558	-58 558
Belopp vid årets utgång	43 500 000	120 000	-77 132	-58 558	43 484 310

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-77 132
årets förlust	-58 558
	-135 690

behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	122 000
i ny räkning överföres	-257 690
	-135 690

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 821 904	1 702 532
Övriga rörelseintäkter		112 225	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 934 129	1 702 532
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-983 595	-709 550
Övriga externa kostnader	4	-62 984	-65 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-582 427	-579 873
Summa rörelsekostnader		-1 629 006	-1 355 303
Rörelseresultat		305 123	347 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-363 710	-371 663
Summa finansiella poster		-363 681	-371 663
Resultat efter finansiella poster		-58 558	-24 434
Resultat före skatt		-58 558	-24 434
Årets resultat		-58 558	-24 434

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	68 322 149	68 904 576
Summa materiella anläggningstillgångar		68 322 149	68 904 576
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	52 200	17 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 200	17 400
Summa anläggningstillgångar		68 374 349	68 921 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		376 256	304 416
Övriga fordringar		44 617	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 493	42 604
Summa kortfristiga fordringar		466 366	347 020
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		829 267	791 711
Summa kassa och bank		829 267	791 711
Summa omsättningstillgångar		1 295 633	1 138 731
SUMMA TILLGÅNGAR		69 669 982	70 060 707

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 500 000

43 500 000

Fond för yttre underhåll

120 000

0

Summa bundet eget kapital

43 620 000

43 500 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-77 132

67 303

Årets resultat

-58 558

-24 434

Summa fritt eget kapital

-135 690

42 869

Summa eget kapital

43 484 310

43 542 869

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

25 297 500

25 591 500

Summa långfristiga skulder

25 297 500

25 591 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

294 000

294 000

Leverantörsskulder

33 661

52 267

Skatteskulder

0

28 800

Övriga skulder

614

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

559 897

551 271

Summa kortfristiga skulder

888 172

926 338

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 669 982

70 060 707

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-58 558	-24 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	582 427	579 873
Betald skatt	-57 655	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

466 214 555 439

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-71 840	-1 056
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 651	-1 848
Förändring av leverantörsskulder	-18 606	23 518
Förändring av kortfristiga skulder	9 239	58 844

Kassaflöde från den löpande verksamheten

366 356 634 897

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-68 531
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-34 800	-17 400

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-34 800 -85 931

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-294 000	-294 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-294 000 -294 000

Årets kassaflöde

37 556 254 966

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	791 711	536 746
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

829 267 791 712

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.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 394 267	1 373 784
Preliminär driftkostnad	427 636	328 747
	1 821 903	1 702 531

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
V/A	83 336	85 632
Värme	126 239	119 207
El	294 994	211 379
Avfall	31 558	47 015
Fastighetsförsäkring	30 328	28 626
Telia hiss	1 695	1 496
Fastighetsförvaltning Axcell	77 301	73 457
Trädgård/snöröjning	16 767	29 026
Reparation/underhåll fastighet	253 735	55 019
Övriga fastighetskostnader	67 642	58 694
	983 595	709 551

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	38 752	38 752
Bankkostnader	2 788	1 827
Kreditförsäljningskostnader	2 907	4 038
Förbrukningsinventarier	2 961	8 831
Datakommunikation	0	432
Programvaror	3 576	0
	62 984	65 880

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	579 000	579 000
Avskrivningar på markanläggningar	3 427	873
	582 427	579 873

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnad fastighetslån	363 398	371 663
Räntekostnader för skatter och avgifter	312	0
	363 710	371 663

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 968 531	69 900 000
Inköp		68 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 968 531	69 968 531
Ingående avskrivningar	-1 063 955	-484 082
Årets avskrivningar	-582 427	-579 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 646 382	-1 063 955
Utgående redovisat värde	68 322 149	68 904 576

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 400	0
Inköp	34 800	17 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 200	17 400
Utgående redovisat värde	52 200	17 400

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	9 688	9 688
Fastighetsförsäkring	35 805	32 916
	45 493	42 604

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,55	2025-03-25	8 530 500	8 628 500
Swedbank	1,45	2023-03-24	8 530 500	8 628 500
Swedbank	1,23	2026-03-25	8 530 500	8 628 500
Avgår kortfristig del			-294 000	-294 000
			25 297 500	25 591 500
Kortfristig del av långfristig skuld			294 000	294 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 24 121 500 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 007	3 042
Övriga upplupna kostnader	107 024	99 111
Förutbetalda intäkter	449 866	449 119
	559 897	551 272

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 400 000	26 400 000
	26 400 000	26 400 000

Kalmar

Lennie Engström
Ordförande

Jonny Andersson

Madeleine Jonsson

Roy Andersson

Kersti Persson

Karina Osmanova

Marinette Lundström Helgesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor