

Årsredovisning
för
BRF Södra Råstenen

769636-2743

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Södra Råstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Info förlust

Förlust beroende på ökade räntekostnader samt den ökade inflationen.
Höja årsavgifter samt minska kostnader.

Medlemsinformation

Föreningen hade 44 st medlemmar den 31/12 2023.

Styrelsen

Jonny Andersson	Ordförande
Andreas Halkjaer	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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 724	1 822	1 703	1 456
Resultat efter finansiella poster	-227	-59	-24	69
Soliditet (%)	62,3	62,4	62,2	62,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	718	660	650	553
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 254	12 117	12 256	12 396
Sparande per kvm (kr/kvm)	192	248	263	262
Räntekänslighet (%)	17,1	18,4	18,8	22,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	239	197	146
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,3	72,1	80,7	80,3

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	120 000	-77 132	-58 558	43 484 310
Disposition av föregående års resultat:		122 000	-180 558	58 558	0
Årets resultat				-227 282	-227 282
Belopp vid årets utgång	43 500 000	242 000	-257 690	-227 282	43 257 028

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-257 690
årets förlust	-227 282
	-484 972
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	125 000
i ny räkning överföres	-609 972
	-484 972

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 723 739	1 821 904
Övriga rörelseintäkter		74 908	112 225
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 798 647	1 934 129
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-748 518	-983 595
Övriga externa kostnader	4	-68 572	-62 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-632 375	-582 427
Summa rörelsekostnader		-1 449 465	-1 629 006
Rörelseresultat		349 182	305 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 257	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-577 721	-363 710
Summa finansiella poster		-576 464	-363 681
Resultat efter finansiella poster		-227 282	-58 558
Resultat före skatt		-227 282	-58 558
Årets resultat		-227 282	-58 558

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 739 722	68 322 149
Inventarier, verktyg och installationer	8	806 302	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 546 024	68 322 149
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	87 000	52 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 000	52 200
Summa anläggningstillgångar		68 633 024	68 374 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 417	376 256
Övriga fordringar		105 020	44 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 778	45 493
Summa kortfristiga fordringar		209 215	466 366
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		646 295	829 267
Summa kassa och bank		646 295	829 267
Summa omsättningstillgångar		855 510	1 295 633
SUMMA TILLGÅNGAR		69 488 534	69 669 982

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 500 000	43 500 000
Fond för yttre underhåll		242 000	120 000
Summa bundet eget kapital		43 742 000	43 620 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-257 690	-77 132
Årets resultat		-227 282	-58 558
Summa fritt eget kapital		-484 972	-135 690
Summa eget kapital		43 257 028	43 484 310
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 626 837	25 297 500
Summa långfristiga skulder		25 626 837	25 297 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		252 660	294 000
Leverantörsskulder		106 256	33 661
Övriga skulder		7 314	614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	238 439	559 897
Summa kortfristiga skulder		604 669	888 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 488 534	69 669 982

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-227 282

-58 558

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

632 375

582 427

Betald skatt

0

-57 655

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

405 093

466 214

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

369 839

-71 840

Förändring av kortfristiga fordringar

-112 688

-18 651

Förändring av leverantörsskulder

72 595

-18 606

Förändring av kortfristiga skulder

-314 758

9 239

Kassaflöde från den löpande verksamheten

420 081

366 356

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-856 250

0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-34 800

-34 800

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-891 050

-34 800

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

600 000

0

Amortering av lån

-312 003

-294 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

287 997

-294 000

Årets kassaflöde

-182 972

37 556

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

829 267

791 711

Likvida medel vid årets slut

646 295

829 267

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
Solpaneler	10 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 516 293	1 394 267
Preliminär driftkostnad	207 446	427 636
	1 723 739	1 821 903

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
V/A	96 303	83 336
Värme	143 498	126 239
El	125 674	294 994
Avfall	55 289	31 558
Fastighetsförsäkring	34 505	30 328
Telia hiss	3 786	1 695
Fastighetsförvaltning Axcell	72 756	77 301
Trädgård/snöröjning	8 015	16 767
Reparation/underhåll fastighet	2 755	253 735
Övriga fastighetskostnader	146 961	67 642
Utbetalning elstöd	57 483	0
Bredband	1 493	0
	748 518	983 595

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	42 502	38 752
Bankkostnader	1 857	2 788
Övriga kostnader	4 269	2 907
Förbrukningsinventarier	3 171	2 961
Programvaror	4 399	3 576
Kontorsmateriel	374	0
	68 572	62 984

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	579 000	579 000
Avskrivningar markanläggningar	3 427	3 427
Avskrivningar på inventarier och verktyg	49 948	0
	632 375	582 427

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	577 721	363 398
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	312
	577 721	363 710

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 968 531	69 968 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 968 531	69 968 531
Ingående avskrivningar	-1 646 382	-1 063 955
Årets avskrivningar	-582 427	-582 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 228 809	-1 646 382
Utgående redovisat värde	67 739 722	68 322 149

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	856 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 250	0
Årets avskrivningar	-49 948	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 948	0
Utgående redovisat värde	806 302	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 200	17 400
Inköp	34 800	34 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000	52 200
Utgående redovisat värde	87 000	52 200

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	11 563	9 688
Fastighetsförsäkring	39 394	35 805
Åter från GBJ	46 821	0
	97 778	45 493

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,55	2025-03-25	8 432 500	8 530 500
Swedbank	1,45	2023-03-24	0	8 530 500
Swedbank	1,23	2026-03-25	8 432 500	8 530 500
Swedbank	4,636	2024-03-28	8 432 497	0
Swedbank	4,763	2024-04-28	582 000	0
Avgår kortfristig del			-252 660	-294 000
			25 626 837	25 297 500
Kortfristig del av långfristig skuld			252 660	294 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 24 616 197 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

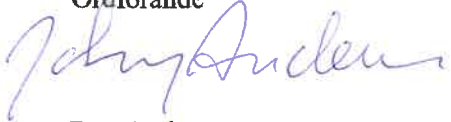
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 127	3 007
Övriga upplupna kostnader	51 317	107 024
Förutbetalda intäkter	176 995	449 866
	238 439	559 897

Not 13 Ställda säkerheter

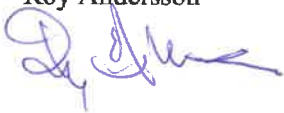
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 400 000	26 400 000
	26 400 000	26 400 000

Kalmar 2024-04-25

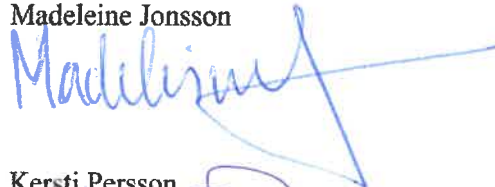
Jonny Andersson
Ordförande



Roy Andersson



Madeleine Jonsson



Kersti Persson



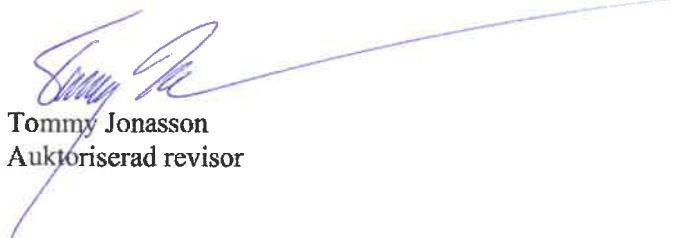
Marinette Lundström Helgesson

Helgesson,
Marinette Lundström

Andreas Halkjaer



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor