

Årsredovisning
för
BRF Södra Råstenen
769636-2743

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Södra Råstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 45 st medlemmar den 31/12 2024.

Styrelsen

Johanna Hedlund	Ordförande
Andreas Halkjaer	Ledamot
Roy Andersson	Ledamot
Madeleine Jonsson	Ledamot
Marinette Lundström Helgesson	Ledamot
Arlind Gervalla	Ledamot
Annie Österberg	Ledamot

Firmatecknare

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 101	1 724	1 822	1 703
Resultat efter finansiella poster	52	-227	-59	-24
Soliditet (%)	62,6	62,3	62,4	62,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	835	718	660	650
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 103	12 254	12 117	12 256
Sparande per kvm (kr/kvm)	341	192	248	263
Räntekänslighet (%)	14,5	17,1	18,4	18,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	173	239	197
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,9	84,3	72,1	80,7

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	242 000	-257 690	-227 282	43 257 028
Disposition av föregående års resultat:		125 000	-352 282	227 282	0
Årets resultat				52 368	52 368
Belopp vid årets utgång	43 500 000	367 000	-609 972	52 368	43 309 396

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-609 972
årets vinst	52 368
	-557 604

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	127 000
i ny räkning överföres	-684 604
	-557 604

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 101 435	1 723 739
Övriga rörelseintäkter		0	74 908
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 101 435	1 798 647
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-696 181	-748 518
Övriga externa kostnader	4	-70 049	-68 572
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-668 052	-632 375
Summa rörelsekostnader		-1 434 282	-1 449 465
Rörelseresultat		667 153	349 182
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 126	1 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-616 911	-577 721
Summa finansiella poster		-614 785	-576 464
Resultat efter finansiella poster		52 368	-227 282
Resultat före skatt		52 368	-227 282
Årets resultat		52 368	-227 282

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	67 157 295	67 739 722
Inventarier, verktyg och installationer	8	720 677	806 302
Summa materiella anläggningstillgångar		67 877 972	68 546 024

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	121 800	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		121 800	87 000
Summa anläggningstillgångar		67 999 772	68 633 024

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 454	6 417
Övriga fordringar		107 146	105 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	61 673	97 778
Summa kortfristiga fordringar		193 273	209 215

Kassa och bank

Kassa och bank		1 001 846	646 295
Summa kassa och bank		1 001 846	646 295
Summa omsättningstillgångar		1 195 119	855 510

SUMMA TILLGÅNGAR

69 194 891

69 488 534

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 500 000

43 500 000

Fond för yttre underhåll

367 000

242 000

Summa bundet eget kapital

43 867 000

43 742 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-609 972

-257 690

Årets resultat

52 368

-227 282

Summa fritt eget kapital

-557 604

-484 972

Summa eget kapital

43 309 396

43 257 028

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

25 308 833

25 626 837

Summa långfristiga skulder

25 308 833

25 626 837

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

252 660

252 660

Leverantörsskulder

74 387

106 256

Övriga skulder

0

7 314

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

249 615

238 439

Summa kortfristiga skulder

576 662

604 669

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 194 891

69 488 534

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

52 368

-227 282

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

668 052

632 375

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

720 420

405 093

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-18 037

369 839

Förändring av kortfristiga fordringar

33 979

-112 688

Förändring av leverantörsskulder

-31 869

72 595

Förändring av kortfristiga skulder

3 861

-314 758

Kassaflöde från den löpande verksamheten

708 354

420 081

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-856 250

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-34 800

-34 800

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-34 800

-891 050

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

600 000

Amortering av lån

-318 004

-312 003

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-318 004

287 997

Årets kassaflöde

355 550

-182 972

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

646 295

829 267

Likvida medel vid årets slut

1 001 845

646 295

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

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 763 086	1 516 293
Preliminär driftkostnad	338 349	207 446
	2 101 435	1 723 739

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
V/A	120 166	96 303
Värme	158 495	143 498
El	116 928	125 674
Avfall	55 290	55 289
Fastighetsförsäkring	36 296	34 505
Telia hiss	2 910	3 786
Fastighetsförvaltning Axcell	72 754	72 756
Trädgård/snöröjning	16 266	8 015
Reparation/underhåll fastighet	0	2 755
Övriga fastighetskostnader	47 903	146 961
Utbetalning elstöd	0	57 483
Bredband	69 173	1 493
	696 181	748 518

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	13 000	12 000
Redovisningstjänster	47 252	42 502
Bankkostnader	1 668	1 857
Övriga kostnader	1 101	4 269
Förbrukningsinventarier	329	3 171
Programvaror	5 550	4 399
Kontorsmateriel	1 148	374
	70 048	68 572

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	579 000	579 000
Avskrivningar på markanläggningar	3 427	3 427
Avskrivningar på inventarier och verktyg	85 625	49 948
	668 052	632 375

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	616 911	577 721
	616 911	577 721

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 968 531	69 968 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 968 531	69 968 531
Ingående avskrivningar	-2 228 809	-1 646 382
Årets avskrivningar	-582 427	-582 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 811 236	-2 228 809
Utgående redovisat värde	67 157 295	67 739 722

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	856 250	
Inköp		856 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 250	856 250
Ingående avskrivningar	-49 948	
Årets avskrivningar	-85 625	-49 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 573	-49 948
Utgående redovisat värde	720 677	806 302

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 000	52 200
Inköp	34 800	34 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 800	87 000
Utgående redovisat värde	121 800	87 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 063	11 563
Fastighetsförsäkring	42 231	39 394
Åter från GBJ	0	46 821
Bredband	7 379	0
	61 673	97 778

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,55	2025-03-25	8 334 500	8 432 500
Swedbank	2,73	2027-11-25	8 334 493	0
Swedbank	1,23	2026-03-25	8 334 500	8 432 500
Swedbank	4,636	2024-03-28	0	8 432 497
Swedbank	4,763	2024-04-28	0	582 000
Swedbank	2,73	2027-11-25	558 000	0
Avgår kortfristig del			-252 660	-252 660
			25 308 833	25 626 837
Kortfristig del av långfristig skuld			252 660	294 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 24 363 492 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 735	10 127
Övriga upplupna kostnader	52 682	51 317
Förutbetalda intäkter	190 197	176 995
	249 614	238 439

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 400 000	26 400 000
	26 400 000	26 400 000

Kalmar

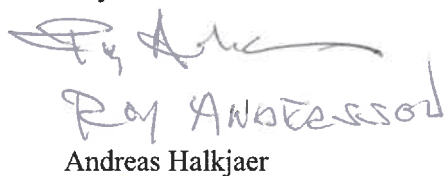


Johanna Hedlund
Ordförande

Madeleine Jonsson



Roy Andersson



Roy Andersson

Andreas Halkjaer



Arlind Gervalla



Min revisionsberättelse har lämnats

Marinette Lundström Helgesson



Annie Österberg



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor