

Årsredovisning
för
BRF Södra Råstenen
769636-2743

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Södra Råstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025.

Styrelsen

Johanna Hedlund	Ordförande
Andreas Halkjaer	Ledamot
Ingalena Andersson	Ledamot
Madeleine Jonsson	Ledamot
Arlind Gervalla	Ledamot
Annie Österberg	Ledamot

Firmatecknare

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 203	2 101	1 724	1 822
Resultat efter finansiella poster	86	52	-227	-59
Soliditet (%)	62,9	62,6	62,3	62,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	868	835	718	660
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 700	12 103	12 254	12 117
Sparande per kvm (kr/kvm)	357	341	192	248
Räntekänslighet (%)	13,5	14,5	17,1	18,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	187	173	239
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,2	83,9	84,3	72,1

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	367 000	-609 972	52 368	43 309 396
Disposition av föregående års resultat:		127 000	-74 632	-52 368	0
Årets resultat				85 802	85 802
Belopp vid årets utgång	43 500 000	494 000	-684 604	85 802	43 395 198

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-684 604
årets vinst	85 802
	-598 802
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	130 000
i ny räkning överföres	-728 802
	-598 802

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 202 652	2 101 435
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 202 652	2 101 435
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-811 683	-696 181
Övriga externa kostnader	4	-73 394	-70 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-668 052	-668 052
Summa rörelsekostnader		-1 553 129	-1 434 282
Rörelseresultat		649 523	667 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 228	2 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-564 949	-616 911
Summa finansiella poster		-563 721	-614 785
Resultat efter finansiella poster		85 802	52 368
Resultat före skatt		85 802	52 368
Årets resultat		85 802	52 368

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 574 868	67 157 295
Inventarier, verktyg och installationer	8	635 052	720 677
Summa materiella anläggningstillgångar		67 209 920	67 877 972
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	156 600	121 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 600	121 800
Summa anläggningstillgångar		67 366 520	67 999 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 819	24 454
Övriga fordringar		108 374	107 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 858	61 673
Summa kortfristiga fordringar		193 051	193 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 419 484	1 001 846
Summa kassa och bank		1 419 484	1 001 846
Summa omsättningstillgångar		1 612 535	1 195 119
SUMMA TILLGÅNGAR		68 979 055	69 194 891

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 500 000	43 500 000
Fond för yttre underhåll		494 000	367 000
Summa bundet eget kapital		43 994 000	43 867 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-684 604	-609 972
Årets resultat		85 802	52 368
Summa fritt eget kapital		-598 802	-557 604
Summa eget kapital		43 395 198	43 309 396
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	24 990 829	25 308 833
Summa långfristiga skulder		24 990 829	25 308 833
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		252 660	252 660
Leverantörsskulder		85 605	74 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	254 763	249 615
Summa kortfristiga skulder		593 028	576 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 979 055	69 194 891

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		85 802	52 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		668 052	668 052
Betald skatt		-1 228	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		752 626	720 420
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 635	-18 037
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 185	33 979
Förändring av leverantörsskulder		11 218	-31 869
Förändring av kortfristiga skulder		5 149	3 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten		770 443	708 354
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-34 800	-34 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 800	-34 800
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-318 004	-318 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-318 004	-318 004
Årets kassaflöde		417 639	355 550
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 001 846	646 296
Likvida medel vid årets slut		1 419 485	1 001 846

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

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 833 576	1 763 086
Preliminär driftkostnad	369 075	338 349
	2 202 651	2 101 435

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
V/A	129 614	120 166
Värme	187 629	158 495
El	129 071	116 928
Avfall	55 289	55 290
Fastighetsförsäkring	38 907	36 296
Telia hiss	1 083	2 910
Fastighetsförvaltning Axcell	76 472	72 754
Trädgård/snöröjning	11 803	16 266
Övriga fastighetskostnader	93 433	47 903
Bredband	88 382	69 173
	811 683	696 181

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	13 000	13 000
Redovisningstjänster	48 252	47 252
Bankkostnader	2 002	1 668
Övriga kostnader	2 810	1 101
Förbrukningsinventarier	0	329
Programvaror	5 837	5 550
Datakommunikation	1 493	1 148
	73 394	70 048

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	579 000	579 000
Avskrivningar på markanläggningar	3 427	3 427
Avskrivningar på inventarier och verktyg	85 625	85 625
	668 052	668 052

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	564 949	616 911
	564 949	616 911

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 968 531	69 968 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 968 531	69 968 531
Ingående avskrivningar	-2 811 236	-2 228 809
Årets avskrivningar	-582 427	-582 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 393 663	-2 811 236
Utgående redovisat värde	66 574 868	67 157 295

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	856 250	856 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 250	856 250
Ingående avskrivningar	-135 573	-49 948
Årets avskrivningar	-85 625	-85 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 198	-135 573
Utgående redovisat värde	635 052	720 677

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 800	87 000
Inköp	34 800	34 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 600	121 800
Utgående redovisat värde	156 600	121 800

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	14 875	12 063
Fastighetsförsäkring	44 022	42 231
Bredband	7 441	7 379
Bostadsrätterna	4 520	0
	70 858	61 673

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	1,55	2025-03-25	0	8 334 500
Swedbank	2,73	2027-11-25	8 236 489	8 334 493
Swedbank	1,23	2026-03-25	8 236 500	8 334 500
Swedbank	3,02	2027-03-25	8 236 500	0
Swedbank	2,73	2027-11-25	534 000	558 000
Avgår kortfristig del			-252 660	-252 660
			24 990 829	25 308 833
Kortfristig del av långfristig skuld			252 660	252 660

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 23 980 149 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 128	6 735
Övriga upplupna kostnader	54 375	52 682
Förutbetalda intäkter	194 260	190 197
	254 763	249 614

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 400 000	26 400 000
	26 400 000	26 400 000

Årsredovisningen beslutades den 10 mars 2026

Kalmar den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johanna Hedlund
Ordförande

Madeleine Jonsson

Andreas Halkjaer

Annie Österberg

Arlind Gervalla

Ingalena Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende