

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.

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

68 322 149

68 904 576

Summa materiella anläggningstillgångar

68 322 149

68 904 576

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

52 200

17 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

52 200

17 400

Summa anläggningstillgångar

68 374 349

68 921 976

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

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

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

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.

Långivare	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.

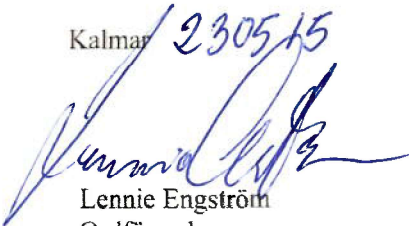
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	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

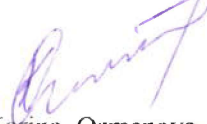

Lennie Engström
Ordförande

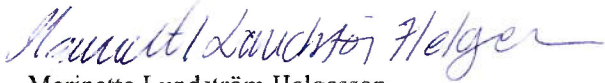

Madeleine Jonsson


Kersti Persson

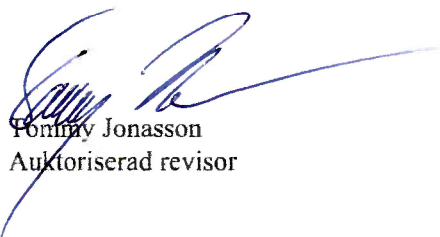

Jonny Andersson


Roy Andersson


Karina Osmanova


Marinette Lundström Helgesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-15


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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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.

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. Risker 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 2022 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 sadana 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 15 maj 2023



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor