

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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	121 800	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		121 800	87 000
Summa anläggningstillgångar		67 999 772	68 633 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Kassa och bank</i>			
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			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
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.

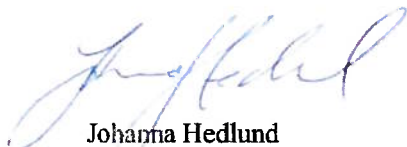
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	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 2025-03-03



Johanna Hedlund
Ordförande

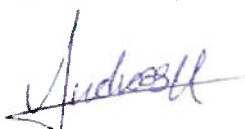
Madeleine Jonsson



Roy Andersson



Andreas Halkjaer



Arlind Gervalla



Marinette Lundström Helgesson



Annie Österberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-03



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 2024.

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 2024 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. Risken 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

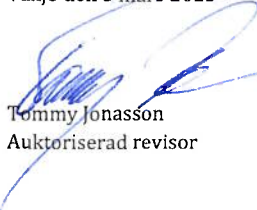
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 sådana 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 3 mars 2025



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor