

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RÅSTENEN MITT

769638-6874

RÄKENSKAPSÅR
2022-01-01 – 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅSTENEN MITT

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-07. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-05-07 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö. Föreningens adresser är Hemvägen 18-20 i Kalmar.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Råstenen 3 i Kalmar kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2021, inflyttning skedde i juni 2021. Byggnadernas totalyta är 1 160 m², varav 1 160 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 16 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Edona Gashi	Ordförande
Lisbeth Delin	Ordinarie ledamot
Helen Backne	Ordinarie ledamot
Håkan Lövgren	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-05-18)
Blinera Moberg	Suppleant (tillträtt 2022-05-18)
Vija Krivenko	Suppleant (tillträtt 2022-05-18)

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision	Ordinarie revisor
---	-------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 9.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB (från och med 2022-06-01).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat en broschyr med information om styrelsen, ordningsregler, avtal med förvaltare, försäkringsbolag och annat. Denna har delats ut till samtliga bostadsrätter i föreningen.

Styrelsen har tillsammans med sin förvaltare A.R.C Fastighetspartner AB påbörjat upprättandet av en underhållsplan för bostadsrättsföreningen. Denna kommer att slutföras under 2023 och kommer därefter uppdateras årligen för att hålla den aktuell.

Styrelsen har tecknat ett avtal med en ny ekonomisk förvaltare under året.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Årsavgifter

Det finns en planerad höjning av årsavgiften till 767 kr/kvm, denna beräknas träda i kraft den 1 januari 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 16

Överlåtelse under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021*
Nettoomsättning (tkr)	934	482
Resultat efter finansiella poster (tkr)	26	41
Soliditet (%)	65,2	64,8
Likviditet (%)	10,6	1,8
Balansomslutning (tkr)	43 213	43 478
Eget kapital (tkr)	28 208	28 182
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	13	13
Total låneskuld (tkr)	14 872	15 022
Underhållsfond (tkr)	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 160 m² bostäder.

*

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 140 000	0	0	41 536
Inbetalda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			41 536	-41 536
Reservering underhållsfond				
lanspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				26 409
Belopp vid årets utgång	28 140 000	0	41 536	26 409

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	41 536
Årets resultat	26 409
Summa till stämmans förfogande	67 945

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
Balanseras i ny räkning	-22 055

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	933 715	482 458
Summa rörelseintäkter		933 715	482 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer		-25 261	0
Driftkostnader	3	-205 568	-189 544
Övriga externa kostnader	4	-132 175	-32 999
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-355 700	-179 312
Summa rörelsekostnader		-718 704	-401 855
RÖRELSERESULTAT		215 011	80 603
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-188 602	-39 067
Summa finansiella poster		-188 602	-39 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 409	41 536
ÅRETS RESULTAT		26 409	41 536

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	42 664 988	43 020 688
Summa materiella anläggningstillgångar		42 664 988	43 020 688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 664 988	43 020 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 323	172 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7 562	17 168
Summa kortfristiga fordringar		11 885	189 924
Kassa och bank			
Kassa och bank		535 959	267 529
Summa kassa och bank		535 959	267 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		547 844	457 453
SUMMA TILLGÅNGAR		43 212 832	43 478 141

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 140 000	28 140 000
Summa bundet eget kapital		28 140 000	28 140 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 536	0
Årets resultat		26 409	41 536
Summa fritt eget kapital		67 945	41 536
SUMMA EGET KAPITAL		28 207 945	28 181 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	9 814 100	14 871 750
Summa långfristiga skulder		9 814 100	14 871 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	5 057 650	150 600
Leverantörsskulder		24 663	11 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	108 474	263 081
Summa kortfristiga skulder		5 190 787	424 855
SUMMA SKULDER		43 212 832	43 478 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 212 832	43 478 141

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	864 088	465 656
Hysesintäkter p-plats	67 200	16 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 415	0
Övriga intäkter	12	2
Summa nettoomsättning	933 715	482 458

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	36 667	13 611
El	8 698	0
Värme	74 379	46 724
Vatten och avlopp	44 342	29 773
Sophämtning	41 482	8 166
Fastighetsförvaltning	0	37 233
Trädgård/snöröjning	0	35 750
Reparation/underhåll	0	16 379
Övriga fastighetskostnader	0	1 908
Summa driftkostnader	205 568	189 544

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Förvaltningskostnader	111 318	16 041
Revisionsarvode	15 000	12 000
Bankkostnader	0	747
Förbrukningsinventarier	0	4 211
Övriga kostnader	5 857	0
Summa externa kostnader	132 175	32 999

Inflyttning skedde i juni 2021, vilket innebär att kostnaderna för 2021 avser ett halvt år.

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader	0	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	43 200 000	0
Nyanskaffningar	0	43 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 200 000	43 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-179 312	0
Årets avskrivningar	-355 700	-179 312
Utgående avskrivningar	-535 012	-179 312
Bokfört värde byggnader och mark	42 664 988	43 020 688
Varav byggnad	35 034 988	
Varav mark	7 630 000	
Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	18 800 000	
Mark - bostäder	2 465 000	
Taxeringsvärde totalt	21 265 000	

NOT 7 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	7 562	17 168
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 562	17 168

NOT 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Stadshypotek	0,99%	2024-09-30	4 957 250	50 200
Stadshypotek	1,29%	2026-09-30	4 957 250	50 200
Stadshypotek	3,44%	2023-09-29	4 957 250	4 957 250*
Summa skulder till kreditinstitut			14 871 750	5 057 650
*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet villkorsändras under 2023. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.				
Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:				14 118 750
Ställda säkerheter				2022
Fastighetsinteckningar				15 060 000

NOT 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	80 250	232 824
Övriga upplupna kostnader	27 276	30 257
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 526	263 081

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Edona Gashi
Ordförande

Lisbeth Delin

Helen Backne

Håkan Lövgren

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF RÅSTENEN MITT 769638-6874 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EDONA GASHI
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198803281669

Edona Gashi
edonagashi88@outlook.com
+46707969936
19880328-1669

2023-04-24 07:48:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LISBETH MARIA DELIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194305022107

Lisbeth Delin
lisdell43@gmail.com
19430502-2107

2023-04-20 13:57:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helen Christin Marie Backne
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196202195183

Helen Backne
helen.backne@telia.com
19620219-5183

2023-04-20 16:49:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN LÖVGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198606112996

Håkan Lövgren
Ledamot
hakan.lovgren@gmail.com
+46709774756
19860611-2996

2023-04-20 17:59:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197101152721

Helena Fälton Björkman
helena.bjorkman@advicerevision.se
19710115-2721

2023-04-24 09:06:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post