

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RÅSTENEN MITT

769638-6874

RÄKENSKAPSÅR
2023-01-01 – 2023-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅSTENEN MITT

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

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 2023-07-13 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar. 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:

Linus Moberg	Ordförande (tillträtt 2023-07-13)
Edona Gashi	Ordförande (avgått 2023-07-13)
Lisbeth Delin	Ordinarie ledamot
Håkan Lövgren	Ordinarie ledamot
Rasmus Markusson	Ordinarie ledamot (tillträtt 2023-07-13)
Helen Backne	Ordinarie ledamot (avgått 2023-07-13)
Blinera Moberg	Suppleant
Vija Krivenko	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 10. Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Edona Gashi som ordförande samt Helen Backe som ledamot. I deras ställe tillträdde Linus Moberg som ordförande och Rasmus Markusson som ledamot. Under den ordinarie föreningsstämman tog föreningen det första beslutet av två att anta styrelsen förslag på nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-30. Antal röstberättigade medlemmar vid den extra föreningsstämman var 12. Vid den extra föreningsstämman tog föreningen det andra beslutet av två att anta styrelsen förslag på nya stadgar.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation solceller samt fyra laddstolpar	2023	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2024	Obligatorisk ventilationskontroll, cirka 9 000 kr

Årsavgifter

Under 2024 finns en planerad höjning gällande årsavgiften om 15%. Höjningen trädde i kraft den 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 16

Överlåtelse under året: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

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.

STYRELSEN HAR ORDET

Under 2023 har föreningens största arbete varit installationen av solceller på våra tak. Ett arbete som vi hoppas kan visa på att Brf Råstenen Mitt tar sitt samhällsansvar och hjälper till med elproduktionen efter de senaste åren då detta visat sig vara en viktig fråga för samhället. I samband med detta installerade föreningen även fyra laddstolpar. Även det är ett arbete viktigt för vårt samhälle och omställningen till en grönare fordonsflotta. Vi ser i dagsläget att två av dessa fyra laddstolpar används kontinuerligt. Det ger oss möjlighet att erbjuda laddplatser till ytterligare två elbilar. För att kunna utföra dessa arbeten krävdes även en ombyggnation av våra undercentraler till IMD.

Nu hoppas vi att dessa förändringar förutom samhällsnytta även ska hjälpa oss sänka våra boendekostnader med sänkta elpriser för våra medlemmar. Detta bör även öka värderingarna på våra lägenheter om någon medlem kommer i fasan att sälja sin lägenhet.

Styrelsen är också nöjda med att föregående års räntehöjningar verkar stannat av. Detta är mycket viktig för föreningens ekonomi då det är en stor post i våra kostnader. Räntehöjningarna påverkar oss då ett av våra bundna lån går ut och vi kommer gå från en ränta på 1% till cirka 4% som det ser ut i dagsläget. Tyvärr ser det inte ut som att ränteläget i september kommer att vara gynnsamt för att binda om detta lån utan vi kommer behöva teckna ett avtal med rörlig ränta för att inte räntekostnaderna ska bli för dyra. Förhoppningsvis ser läget bättre ut under nästa år så vi kan binda våra lån och få en säkrad räntekostnad för våra lån. Föreningens övriga två lån är fördelade så att ett är bundet till 2026 och ett är rörligt.

För att få ner våra kostnader har vi förändrat vårt avtal med vår tekniska förvaltning där vi bestämt att vi gör ett gemensamt arbete själva med att plocka skräp, sköta gräsmatta, träd och buskar. Detta då vi inte varit nöjda med arbete som den tekniska förvaltningen utfört och där våra undersökningar av möjliga andra utförare inte kunnat visa på någon förbättring av kvaliteten.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	960	934	482
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-166	26	41
Soliditet (%)	65,2	65,2	64,8
Likviditet (%)	3,4	10,6	1,8
Balansomslutning (tkr)	43 006	43 213	43 478
Eget kapital (tkr)	28 042	28 208	28 182
Total låneskuld (tkr)	14 721	14 872	15 022
Underhållsfond (tkr)	90	0	0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)*	767,2	745,0	745,0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	12 690	12 823	13
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	180,5	283,9	0
Räntekänslighet (%)	16,5	16,0	32,3
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	147,6	109,8	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	92,5	96,5

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 160 m² bostäder.

* Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på årsavgifter under ett helt år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 140 000	0	41 536	26 409
Inbetalda insatser	0			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		90 000	-63 591	-26 409
Årets resultat				-166 355
Belopp vid årets utgång	28 140 000	90 000	-22 055	-166 355

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 055
Årets resultat	-166 355
Summa till stämmans förfogande	-188 410

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
Balanseras i ny räkning	-278 410

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket främst beror på årets avskrivningar men också årets investering i solceller och laddstolpar och därmed ökade räntekostnader. I normalfallet har föreningen ett positivt kassaflöde.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	960 201	933 715
Summa rörelseintäkter		960 201	933 715
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer		0	-25 261
Driftkostnader	3	-216 836	-205 568
Övriga externa kostnader	4	-216 334	-132 175
Personalkostnader	5	-9 877	0
Avskrivningar		-355 700	-355 700
Summa rörelsekostnader		-798 747	-718 704
RÖRELSERESULTAT		161 454	215 011
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-327 809	-188 602
Summa finansiella poster		-327 809	-188 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-166 355	26 409
ÅRETS RESULTAT		-166 355	26 409

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	42 309 288	42 664 988
Pågående arbeten	7	355 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 664 788	42 664 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 664 788	42 664 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 056	4 323
Övriga kortfristiga fordringar		1 991	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 887	7 562
Summa kortfristiga fordringar		24 934	11 885
Kassa och bank			
Kassa och bank		316 666	535 959
Summa kassa och bank		316 666	535 959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		341 600	547 844
SUMMA TILLGÅNGAR		43 006 388	43 212 832

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 140 000	28 140 000
Underhållsfond		90 000	0
Summa bundet eget kapital		28 230 000	28 140 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 055	41 536
Årets resultat		-166 355	26 409
Summa fritt eget kapital		-188 410	67 945
SUMMA EGET KAPITAL		28 041 590	28 207 945
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	4 856 850	9 814 100
Summa långfristiga skulder		4 856 850	9 814 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	9 864 300	5 057 650
Leverantörsskulder		112 367	24 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	131 281	108 474
Summa kortfristiga skulder		10 107 948	5 190 787
SUMMA SKULDER		14 964 798	43 212 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 006 388	43 212 832

KASSAFLÖDESANALYS

2023-12-31

Översikt - periodens kassaflöde

Likvida medel vid periodens början	535 959
Förändringar av likvida medel	-219 293
Likvida medel vid periodens slut	316 666

Specifikation - periodens kassaflöde

Löpande resultat

Rörelseresultat	161 454
Justering avskrivningar och avsättningar	355 700
Justering reavinst/förlust, försäljning av anläggningstillgångar	0
Räntenetto	-327 441
Betald inkomstskatt	0
Kassaflöde från det löpande resultatet	189 713

Förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning (-) av varulager/pågående arbeten	0
Minskning(+)/ökning (-) av kundfordringar	-733
Minskning(+)/ökning (-) av fordringar	-12 316
Minskning(-)/ökning (+) av leverantörsskulder	87 704
Minskning(-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	22 440
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	97 095

Kassaflöde från den löpande verksamheten 286 807

Investeringsverksamheten

Förändringar från investeringsverksamheten	-355 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-355 500

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0
Förändring av banklån netto	-150 600
Förändring av övriga långfristiga skulder	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 600
Summa förändring av likvida medel	-219 293

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.

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

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	890 003	864 088
Hysesintäkter p-plats	67 200	67 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 008	2 415
Övriga intäkter	1 990	12
Summa nettoomsättning	960 201	933 715

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	16 770	36 667
El	43 129	8 698
Värme	63 609	74 379
Vatten och avlopp	64 512	44 342
Sophämtning	28 817	41 482
Fastighetsförvaltning	0	0
Trädgård/snöröjning	0	0
Reparation/underhåll	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa driftkostnader	216 837	205 568

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Förvaltningskostnader	137 246	111 318
Revisionsarvode	12 000	15 000
Bankkostnader	2 053	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Övriga kostnader	65 035	5 857
Summa externa kostnader	216 334	132 175

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	8 000	0
Arbetsgivaravgifter	1 877	0
Summa personalkostnader	9 877	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	43 200 000	43 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 200 000	43 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-535 012	-179 312
Årets avskrivningar	-355 700	-355 700
Utgående avskrivningar	-890 712	-535 012
Bokfört värde byggnader och mark	42 309 288	42 664 988
Varav byggnad	34 679 288	35 034 988
Varav mark	7 630 000	7 630 000
Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	18 800 000	18 800 000
Mark - bostäder	2 465 000	2 465 000
Taxeringsvärde totalt	21 265 000	21 265 000

NOT 7 PÅGÅENDE ARBETEN

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Under året nedlagda kostnader	355 500	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	355 500	0
Bokfört värde pågående arbeten	355 500	0

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 978	0
Övriga förutbetalda kostnader	5 909	7 562
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 887	7 562

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2024
Stadshypotek	4,826%	Rörligt	4 907 050*	50 200
Stadshypotek	0,99%	2024-09-30	4 907 050*	50 200
Stadshypotek	1,29%	2026-09-30	4 907 050	50 200
Summa skulder till kreditinstitut			14 721 150	150 600

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet villkorsändras under 2024. 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: 13 968 150

Ställda säkerheter 2023
Fastighetsinteckningar 15 060 000

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 316	0
Förutbetalda intäkter	90 892	80 250
Övriga upplupna kostnader	39 073	27 276
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 281	107 526

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Linus Moberg
Ordförande

Lisbeth Delin

Rasmus Markusson

Håkan Lövgren

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor