

Bostadsrättsföreningen Råstenen i Älmhult

Org.nr: 769636-3535

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 13 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råstene i Älmhult, 769636-3535, med säte i Älmhult, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

| | |
|------------|---------------------|
| Ordförande | Viola Åkerlund |
| Ledamot | Inger Pettersson |
| Ledamot | Lars Persson |
| Ledamot | Christian Barreus |
| Ledamot | Christer Lindström |
| Suppleant | Anne Kristin Söberg |

Revisor

| | |
|----------------------|--------------------|
| Auktoriserad revisor | Patrik Hansén |
| | Access Revision AB |

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Röset 1 och Röret 2 i Älmhult kommun med därpå uppförda byggnader med 14 lägenheter i 14 huskroppar. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Råstensgatan 1-14.

Föreningen upplåter samtliga 14 lägenheter med bostadsrätt. Förråd/carport/biluppställningsplats finns i anslutning till respektive lägenhet.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| - | - | 14 | - | - | - |

Total tomtarea: 4 984 kvm

Total bostadsarea: 1 435 kvm

- varav bostadsrättsarea: 1 435 kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

PHM Redovisning

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 0 kr (1 498) .

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-02. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -46 tkr (56 tkr). I resultatet ingår avskrivningar med 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 233 tkr (335 tkr). Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 1000kr i månaden.

Enligt styrelsebeslut kommer det en avgiftshöjning på 4,5% från och med 2026-01-01.

I årsavgiften ingår parkering. Föreningen har avläsning av vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|--------|--------|--------|------|
| Nettoomsättning, tkr | 965 | 965 | 793 | 780 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | - 46 | 56 | 16 | 139 |
| Soliditet, % | 59 | 59 | 59 | 59 |
| Sparande kr/ kvm | 162 | 233 | 205 | |
| Årsavgift/kvm | 706 | 688 | 569 | |
| Energikostnad kr/kvm | 56 | 56 | 57 | |
| Räntekostnad kr/kvm | 413 | 360 | 261 | |
| Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm) | 11 837 | 11 961 | 12 050 | |
| Skuldkvot | 16.8 | 17.4 | 21.2 | |
| Räntekänslighet | 16.7 | 17.4 | 21 | |
| Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter % | 99 | 99 | 99 | |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början | 24 820 000 | 301 750 | 144 768 | 56 327 |
| Resultatdisposition enligt stämman: | | | | |
| Omföring av föreag års resultat | | | 56 327 | -56 327 |
| Avsättning till underhållsfond | | 78 000 | -77 999 | |
| Årets resultat | | | | -45 692 |
| Vid årets slut | 24 820 000 | 379 750 | 123 096 | -45 692 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 123 096 |
| Årets resultat | -45 692 |
| Totalt | 77 404 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---------------|
| Disponeras för avsättning till underhållsfond | 78 000 |
| Balanseras i ny räkning | -596 |
| Totalt | 77 404 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

964 824

964 824

Övriga rörelseintäkter

54 549

24 052

Summa rörelseintäkter

1 019 373

988 876

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-193 346

-161 995

Övriga kostnader

4

-9 375

0

Personalkostnader

5

-5 994

0

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-278 500

-278 500

Summa rörelsekostnader

-487 215

-440 495

RÖRELSERESULTAT

532 158

548 381

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 372

24 090

Räntekostnader och liknande resultatposter

-593 222

-516 144

Summa finansiella poster

-577 850

-492 054

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-45 692

56 327

RESULTAT FÖRE SKATT

-45 692

56 327

ÅRETS RESULTAT

-45 692

56 327



Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 41 225 441 | 41 503 941 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 41 225 441 | 41 503 941 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 41 225 441 | 41 503 941 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 173 244 | 173 184 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 24 372 | 13 112 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 197 616 | 186 296 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 106 111 | 1 070 272 |
| Summa kassa och bank | | 1 106 111 | 1 070 272 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 303 727 | 1 256 568 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 42 529 168 | 42 760 509 |



Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 24 820 000 | 24 820 000 |
| Underhållsfond | | 379 750 | 301 750 |
| Summa bundet eget kapital | | 25 199 750 | 25 121 750 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 123 096 | 144 768 |
| Årets resultat | | -45 692 | 56 327 |
| Summa fritt eget kapital | | 77 404 | 201 095 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 25 277 154 | 25 322 845 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 11 128 000 | 5 774 800 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 128 000 | 5 774 800 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 11 128 000 | 5 774 800 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 19 169 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 5 858 800 | 11 389 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 265 214 | 254 495 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 124 014 | 11 662 864 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 6 124 014 | 11 662 864 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 42 529 168 | 42 760 509 |



Kassaflödesanalys

| Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 532 158 | 548 381 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 278 500 | 278 500 |
| Summa | 810 658 | 826 881 |
| Erhållen ränta | 15 372 | 24 090 |
| Erlagd ränta | -593 222 | -516 144 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 232 808 | 334 827 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -11 320 | -660 |
| Förändring av rörelseskulder | -8 449 | 19 652 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 213 039 | 353 819 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av låneskulder | -177 200 | -127 200 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -177 200 | -127 200 |
| Årets kassaflöde | 35 839 | 226 619 |
| Likvida medel vid årets början | 1 070 272 | 843 653 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 106 110 | 1 070 272 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnader | 120 |

Not 2. Årsavgifter och hyror

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 964 824 | 964 824 |
| Totalt årsavgifter och hyror | 964 824 | 964 824 |

Not 3. Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Vatten och avlopp | 80 091 | 80 612 |
| Reparation och underhåll fastighet | 0 | 1 498 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 26 613 | 24 480 |
| Programvaror | 5 232 | 4 932 |
| Samfällighetsavgifter | 16 464 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 36 781 | 38 152 |
| Pant & överlåtelseavgift | 8 522 | 575 |
| Styrelsearvode | 0 | 4 995 |
| Bankavgifter | 3 131 | 2 832 |
| Övriga kostnader | 16 512 | 3 919 |
| Totalt övriga externa kostnader | 193 346 | 161 995 |

Not 4. Övriga kostnader

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|--------------|----------|
| Revisionskostnader | 9 375 | 0 |
| Totalt övriga kostnader | 9 375 | 0 |



Not 5. Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|--------------|----------|
| Styrelsearvode | 5 994 | 0 |
| Totalt personalkostnader | 5 994 | 0 |

Not 6. Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Byggnader | 33 420 000 | 33 420 000 |
| Mark | 9 500 000 | 9 500 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 42 920 000 | 42 920 000 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Byggnader | - 1 416 059 | - 1 137 559 |
| Årets avskrivning på byggnader | - 278 500 | - 278 500 |
| Utgående avskrivningar | -1 694 559 | -1 416 059 |
| Utgående redovisat värde | 41 225 441 | 41 503 941 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 31 725 441 | 32 003 941 |
| Mark | 9 500 000 | 9 500 000 |

Not 7. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Belopp 2025-12-31 | Belopp 2024-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Lån SEB 44005026 | 2027-12-28 | 2,91 % | 5 731 000 | 5 823 000 |
| Lån SEB 44005050 | 2026-12-28 | 3,14 % | 5 774 800 | 5 818 000 |
| Lån SEB 44005069 | 2028-12-28 | 3,11 % | 5 481 000 | 5 523 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 16 986 800 | 17 164 000 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -5 858 800 | -11 389 200 |
| | | | 11 128 000 | 5 774 800 |

Not 8. Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 18 100 000 | 18 100 000 |
| Summa: | 18 100 000 | 18 100 000 |



Underskrifter

Älmhult enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Viola Åkerlund
Ordförande

Inger Pettersson
Ledamot

Lars Persson
Ledamot

Christian Barreus
Ledamot

Christer Lindström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



ÅR 2025 Brf Råstenen i Älmhult..pdf
(99157 byte)
SHA-512: b8c84747eba45a9627e65be5e1c54c6489eaa
b5f13e3ad8c322bc5714adec601e16723e74e26e5e0c80
03cda8c65fe82bec2fa9c5cca04e7d563600641ea05a0

Underskrifter

2026-04-24 11:11:46 (CET)



Christian Barreus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 17:13:44 (CET)



Inger Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 10:37:30 (CET)



Kjell Christer Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 10:35:56 (CET)



Lars Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 15:05:59 (CET)



Viola Åkerlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 19:16:37 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Råstenen i Älmhult

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

533880c093aa7829be3346a333d031426db2c34f3ef18425d05ad4e0bd84d2b51f026b47e376577cef889832cf59b6c17e96a705708c6ce3aed1c43b11dc0ace



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.