

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Ränn dalen i Växjö

769631-7655

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ränn dalen i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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 innhar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes 2016-2017. Byggnaderna inrymmer 14 bostadsrättslägenheter i två plan som har en yta av ca 1 704 kvm.

Styrelsen

Jenny Flaherty	Ordförande
Markus Lindström	Ledamot
Viktor Larsson	Ledamot
Jakob Håkansson	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledarmöterna.

Medlemmar

Föreningen har 27 medlemmar den 31 december 2023.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Förlust

Ökade räntekostnader och inflationen gör att det är ett underskott i föreningen. Öka årsavgifterna samt minska kostnader för att återställa underskottet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	974	909	909	895
Resultat efter finansiella poster	-82	42	109	66
Soliditet (%)	61,6	61,5	61,4	61,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	571	533	533	525
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 070	12 163	12 257	12 343
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 070	12 163	12 257	12 343
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	231	271	246
Räntekänslighet (%)	21,1	22,8	23,0	23,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	216	179	150
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,2	100,0	99,5	100,0

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	33 460 000	474 220	-159 485	41 686	33 816 421
Disposition av föregående års resultat:		92 000	-50 314	-41 686	0
Årets resultat				-82 190	-82 190
Belopp vid årets utgång	33 460 000	566 220	-209 799	-82 190	33 734 231

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-209 798
årets förlust	-82 190
	-291 988
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 000
i ny räkning överföres	-385 988
	-291 988

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	973 609	909 047
Övriga rörelseintäkter		49 485	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 023 094	909 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-182 945	-231 196
Övriga externa kostnader	4	-46 742	-49 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-364 102	-352 727
Summa rörelsekostnader		-593 789	-633 315
Rörelseresultat		429 305	275 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		494	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-511 989	-234 046
Summa finansiella poster		-511 495	-234 046
Resultat efter finansiella poster		-82 190	41 686
Resultat före skatt		-82 190	41 686
Årets resultat		-82 190	41 686

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 365 366	53 843 218
Summa materiella anläggningstillgångar		53 365 366	53 843 218
Summa anläggningstillgångar		53 365 366	53 843 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		242 667	215 456
Övriga fordringar		49 983	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 788	22 529
Summa kortfristiga fordringar		316 438	237 989
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 100 272	883 847
Summa kassa och bank		1 100 272	883 847
Summa omsättningstillgångar		1 416 710	1 121 836
SUMMA TILLGÅNGAR		54 782 076	54 965 054

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 460 000	33 460 000
Fond för yttre underhåll		566 220	474 220
Summa bundet eget kapital		34 026 220	33 934 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-209 798	-159 484
Årets resultat		-82 190	41 686
Summa fritt eget kapital		-291 988	-117 798
Summa eget kapital		33 734 232	33 816 422
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 406 500	20 566 500
Summa långfristiga skulder		20 406 500	20 566 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		46 784	40 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	434 560	381 289
Summa kortfristiga skulder		641 344	582 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 782 076	54 965 054

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-82 190	41 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		364 102	352 727
Betald skatt		-49 979	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		231 933	394 413
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-27 211	-4 958
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 259	-433
Förändring av leverantörsskulder		5 941	1 324
Förändring av kortfristiga skulder		53 271	37 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		262 675	427 563
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		113 750	-227 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		113 750	-227 500
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-160 000	-160 000
Årets kassaflöde		216 425	40 063
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		883 847	843 784
Likvida medel vid årets slut		1 100 272	883 847

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Markanläggningar	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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	973 615	909 048
Öres- och kronutjämning	-6	-1
	973 609	909 047

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Vatten/avlopp	70 015	70 362
Fjärrvärme	122 798	106 877
El	154 173	205 179
Fastighetsförsäkringspremier	24 579	23 549
Inbetalda driftkostnader	-205 231	-213 619
Övriga fastighetskostnader	15 474	26 449
Trädgård/snöröjning	1 137	12 399
	182 945	231 196

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	11 000	11 000
Redovisningstjänster	26 252	26 252
Bankkostnader	1 957	1 878
Möteskostnader	6 249	7 271
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	2 400
Programvaror	484	591
	46 742	49 392

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	352 727	352 727
Avskrivningar på markanläggningar	11 375	0
	364 102	352 727

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnad fastighet	511 989	234 046
	511 989	234 046

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 724 751	55 497 251
Inköp		227 500
Reducering genom bidrag	-113 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 611 001	55 724 751
Ingående avskrivningar	-1 881 533	-1 528 806
Årets avskrivningar	-364 102	-352 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 245 635	-1 881 533
Utgående redovisat värde	53 365 366	53 843 218

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring fastighet	17 225	15 966
Ekonomisk förvaltning	6 563	6 563
	23 788	22 529

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	0,94	2023-08-25	0	7 081 000
Swedbank	3,183	2023-02-28	0	6 564 500
Swedbank	1,01	2026-08-25	7 028 000	7 081 000
Swedbank	4,67	2024-02-28	7 028 000	0
Swedbank	4,67	2024-02-28	6 510 500	0
Avgår kortfristig del			-160 000	-160 000
			20 406 500	20 566 500
Kortfristig del av långfristig skuld			160 000	160 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 19 766 500 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	64 462	31 811
Förutbetalda månadsavgifter	268 758	243 109
Förutbetalda driftskostnader	56 276	47 746
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 064	58 623
	434 560	381 289

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 040 000 22 040 000	22 040 000 22 040 000

Växjö 2024-04-02

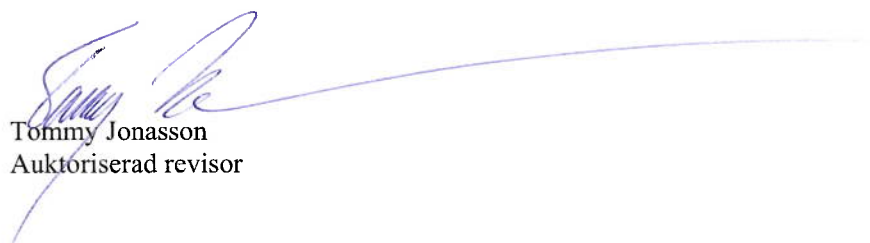

Jenny Flaherty
Ordförande


Markus Lindström


Jakob Håkansson


Viktor Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02


Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Rännaldalen i Växjö, org.nr 769631-7655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Rännaldalen i Växjö för år 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 asidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förstaelse 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 sadana 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 Bostadsrättsförening Rännaldalen i Växjö för år 2023 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 revisionsssed 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:

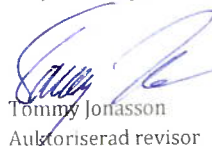
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2 april 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor