

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rävén 14

769622-5361

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råven 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelse har sedan 2021 års ordinarie årsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Jan Andersson, ordförande	2022
Stefan Nehr	2022
Kent Norström	2022

Suppleant

Lars Halldin	2022
--------------	------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening samt av Jan Andersson ensam.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisor

Joakim Hermansson

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Råven 14:s fastighet har beteckningen Råven 14, Örebro Kommun.

Fastigheten har totalt 8 lägenheter.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter och lokal fördelar sig enligt nedan:

3 st	1 rum och kök	38-58 kvm
2 st	1,5 rum och kök	48-50 kvm
2 st	2 rum och kök	52-78 kvm
1 st	3 rum och kök	98 kvm

Total bostadsyta uppgår till 466 kvm.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar en förlust på 26 083 kr före avsättning till yttre underhållsfond.
Under året har underhåll på föreningens fastighet uppgått till 21 969 kr.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 795 kr/kvm.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-17.
Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2011-05-12.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen står liksom andra inför utmaningen av COVID-19 sedan mars 2020. Föreningens påverkan av pandemin har hittills varit begränsad.

Teknisk och ekonomisk förvaltning upphandlades under 2021. Egeryds fastighetsförvaltning AB anlätades för teknisk förvaltning och Aspia AB anlätades för ekonomisk förvaltning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	373	374	382	383
Resultat efter finansiella poster	-26	30	-23	6
Balansomslutning	14 036	14 130	14 069	14 084
Eget kapital	10 190	10 216	10 187	10 209
Soliditet (%)	73	72	72	72
Kassalikviditet (%)	679	440	598	684
Lån per kvadratmeter boyta	8	8	10	10

Lån per kvadratmeter boyta har minskat vilket beror på att föreningens lokal byggdes om till två mindre lägenheter föregående år. Tidigare räknades inte lokalens yta med i boytan.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 300 000	6 000 000	116 184	-229 543	29 596	10 216 237
Disposition av föregående års resultat:			22 368	7 228	-29 596	0
Årets resultat					-26 083	-26 083
Belopp vid årets utgång	4 300 000	6 000 000	138 552	-222 315	-26 083	10 190 154

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-222 315
årets förlust	-26 083
	-248 398

behandlas så att avsättes till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan i ny räkning överföres	22 815 -271 213 -248 398
--	---------------------------------------

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

Årets kassaflöde uppgår till 15 349 kr vilket understiger den föreslagna avsättningen till underhållsfonden med 7 466 kr.

Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond om 22 815 kr ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 49 kr/kvm boyta.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	372 984	374 114
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		372 984	374 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-193 410	-158 051
Övriga externa kostnader	5	-55 265	-34 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 172	-105 257
Summa rörelsekostnader		-358 847	-297 454
Rörelseresultat		14 137	76 660
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 220	-47 064
Summa finansiella poster		-40 220	-47 064
Resultat efter finansiella poster		-26 083	29 596
Resultat före skatt		-26 083	29 596
Årets resultat		-26 083	29 596

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 351 222	13 460 244
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 424	6 574
Summa materiella anläggningstillgångar		13 356 646	13 466 818
Summa anläggningstillgångar		13 356 646	13 466 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 896	6 896
Summa kortfristiga fordringar		6 902	6 905
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		672 058	656 709
Summa kassa och bank		672 058	656 709
Summa omsättningstillgångar		678 960	663 614
SUMMA TILLGÅNGAR		14 035 606	14 130 432

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 300 000	10 300 000
Fond för yttre underhåll		138 552	116 184
Summa bundet eget kapital		10 438 552	10 416 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-222 315	-229 543
Årets resultat		-26 083	29 596
Summa fritt eget kapital		-248 398	-199 947
Summa eget kapital		10 190 154	10 216 237
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	9	3 745 474	3 763 534
Summa långfristiga skulder		3 745 474	3 763 534
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 060	18 060
Leverantörsskulder		3 218	0
Skatteskulder		30 897	35 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	47 803	97 471
Summa kortfristiga skulder		99 978	150 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 035 606	14 130 432

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-26 083	29 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	110 172	105 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		84 089	134 853
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3	876
Förändring av leverantörsskulder		3 218	0
Förändring av kortfristiga skulder		-53 901	50 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 409	185 787
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-107 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-107 248
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-18 060	-18 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 060	-18 060
Årets kassaflöde		15 349	60 479
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		656 709	596 230
Likvida medel vid årets slut		672 058	656 709

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.

Intäktsredovisning

Avgifts- och hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Lån per kvadratmeter boyta

Bostadsrättsföreningens fastighetslån per kvm boyta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 535 000	6 535 000
	6 535 000	6 535 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	358 942	370 888
Hyra garage- och parkeringsplatser	14 042	1 000
Överlåtelse / Pantsättningsavgift	0	2 226
	372 984	374 114

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Elektricitet	-11 488	-5 739
Fjärrvärme	-80 361	-62 473
Vatten, avlopp och avfall	-22 889	-21 564
Snöhantering	-8 110	0
Fastighetsskatt	-13 202	-17 695
Fastighetsförsäkringspremier	-17 377	-17 425
Reparation och underhåll av föreningens fastighet	-21 968	-8 567
Yttre fastighetsskötsel	-5 451	-16 713
Inre fastighetsskötsel	-12 563	-7 875
	-193 409	-158 051

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningskostnader		
Kostnad för revision	-9 500	-9 000
Kostnad för redovisning	-41 660	-20 156
Bankkostnader	-3 405	-3 190
Övriga externa kostnader	-700	-1 800
	-55 265	-34 146

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 307 248	14 200 000
Inköp		107 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 307 248	14 307 248
Ingående avskrivningar	-847 004	-742 897
Årets avskrivningar	-109 022	-104 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-956 026	-847 004
Utgående redovisat värde	13 351 222	13 460 244
Taxeringsvärden byggnader	4 908 000	4 415 000
Taxeringsvärden mark	3 086 000	2 758 000
	7 994 000	7 173 000
Bokfört värde byggnader	9 517 222	9 626 244
Bokfört värde mark	3 834 000	3 834 000
	13 351 222	13 460 244

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 500	11 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 500	11 500
Ingående avskrivningar	-4 926	-3 776
Årets avskrivningar	-1 150	-1 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 076	-4 926
Utgående redovisat värde	5 424	6 574

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	3 673 234	3 691 294
	3 673 234	3 691 294

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	0,984 %	rörligt	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,984 %	rörligt	830 728	848 788
Swedbank Hypotek	0,867 %	rörligt	932 806	932 806
			3 763 534	3 781 594
Kortfristig del av långfristig skuld			18 060	18 060

Under förutsättning att lånevillkoren förnyas med kreditgivaren enligt tidigare amorteringsvillkor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 487	2 578
Förutbetalda intäkter	30 869	31 799
Upplupna kostnader	14 448	63 094
	47 804	97 471

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	110 172	105 257
	110 172	105 257

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan Andersson
Ordförande

Stefan Nehr

Kent Norström

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Hermansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2022 11:00

SENT BY OWNER:

Josefin Larsson · 05.04.2022 07:59

DOCUMENT ID:

HyW3cLF79

ENVELOPE ID:

HJg3cIFQc-HyW3cLF79

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Råven 14 211231.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN ANDERSSON jan@janainvest.se	Signed Authenticated	05.04.2022 10:39 05.04.2022 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/04/1947) IP: 81.226.206.88
2. STEFAN NEHR nehrstefan@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2022 10:46 05.04.2022 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/02/1969) IP: 90.224.69.169
3. Kent Gunnar Norström kent@nercia.se	Signed Authenticated	05.04.2022 11:06 05.04.2022 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/02/1966) IP: 195.67.135.158
4. JOAKIM HERMANSSON joakim@hermansson.at	Signed Authenticated	06.04.2022 11:00 06.04.2022 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/10/1962) IP: 78.77.177.135

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råven 14

Org.nr 769622-5361

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råven 14 för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2021 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Råven 14 för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro 2022-04-06

Joakim Hermansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2022 11:11

SENT BY OWNER:

Josefin Larsson · 06.04.2022 11:09

DOCUMENT ID:

SkxqJtCq7q

ENVELOPE ID:

S19yY09X5-SkxqJtCq7q

DOCUMENT NAME:

1200 Bostadsrättsföreningen Råven 14 210101-211231 revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM HERMANSSON joakim@hermannsson.at	Signed Authenticated	06.04.2022 11:11 06.04.2022 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/10/1962) IP: 78.70.153.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed