

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Råven 14 ✓

769622-5361 ✓

Räkenskapsåret

2023 ✓

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råven 14 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

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 2023 års ordinarie årsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning: ✓

<i>Ledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Stefan Nehr, ordförande	2024 ✓
Lars Halldin	2024 ✓
Kent Norström	2024 ✓

Suppleant

Edvin Sundberg	2024 ✓
----------------	--------

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.

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. ✓

Föreningen innehar marken med äganderätt. ✓

Föreningens ekonomi

Resultatet visar en förlust på -319 716 kr (-194 892 kr) före avsättning till yttre underhållsfond. Under året har underhåll på föreningens fastighet uppgått till 150 558 kr (96 927 kr). ✓

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 763 kr/kvm. ✓

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.
Föreningen innehar ej en underhållsplan. ✓

Medlemmar

Under 2023 har 1 medlem tillkommit och 2 medlemmar har utträtt. Totalt är det 11 medlemmar per 2023-12-31.
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. ✓

Avtal

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning
Aspia AB	Ekonomisk förvaltning
H CJ Redovisning AB	Revision
Snöröjning	Ute mark & miljö
E.ON	El, elnät och fjärrvärme
Örebro kommun	Avfall och V/A
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring

Föreningen har sitt säte i Örebro. ✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning utvändigt av föster mot gårdssida har genomförts under året.
Föreningen har under året höjt avgiften med 6 % från 1 april för att möta inflationen, högre räntekostnader samt framtida underhåll på fastigheten. ✓

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	403 ✓	390	373	374
Resultat efter finansiella poster	-320 ✓	-195	-26	30
Balansomslutning	13 578 ✓	13 949	14 036	14 130
Eget kapital	9 676 ✓	9 995	10 190	10 216
Soliditet (%)	71 ✓	72	73	72
Kassalikviditet (%)	11 ✓	310	679	440
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	763 ✓	720	770	796
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 999 ✓	8 037	8 076	8 115
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 999 ✓	8 037	8 076	8 115
Sparande per kvm (kr/kvm)*	0 ✓	0	180	289
Räntekänslighet (%)	10 ✓	11	10	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283 ✓	221	251	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88 ✓	86 ✓	96 ✓	99 ✓

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Sparande per kvm är beräknat till ett negativt sparande enligt nyckeltalsdefinitionen. Då ett sparande inte kan vara negativt anges det i nyckeltalet för år 2022 och 2023 till 0 i sparande. ✓

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat påverkas till stor del av högre räntekostnader och kostnader för underhåll. Även avskrivningar på fastigheten utgör en större post, men är inte kassapåverkande. I och med detta och ett negativt kassaflöde kommer föreningen att se över att eventuellt höja avgiften under 2024 för att säkerställa sitt framtida ekonomiska åtagande. ✓

Förändringar i 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	161 367	-271 213	-194 892	9 995 262
Disposition av föregående års resultat:				-194 892	194 892	0
Avsättning till yttre fond			23 271	-23 271		0
Årets resultat					-319 716	-319 716
Belopp vid årets utgång	4 300 000	6 000 000	184 638	-489 376	-319 716	9 675 546

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-489 376
årets förlust	-319 716
	-809 092
behandlas så att avsättes till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan i ny räkning överföres	23 736
	-832 828
	-809 092

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

Årets kassaflöde uppgår till - 272 543 kr (-63 455 kr) vilket understiger den föreslagna avsättningen till underhållsfonden med -296 279 kr (-86 726 kr).

Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond om 23 736 kr ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 50,94 kr/kvm boyta.

✓

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	403 468	389 880
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		403 468	389 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-380 901	-343 426
Övriga externa kostnader	5	-64 053	-67 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 172	-110 172
Summa rörelsekostnader		-555 126	-521 448
Rörelseresultat		-151 658	-131 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 145	-63 328
Summa finansiella poster		-168 058	-63 324
Resultat efter finansiella poster		-319 716	-194 892
Resultat före skatt		-319 716	-194 892
Årets resultat		-319 716	-194 892



Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	13 133 178	13 242 200
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 124	4 274
Summa materiella anläggningstillgångar		13 136 302	13 246 474

Summa anläggningstillgångar

13 136 302

13 246 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		77 504	73 353
Övriga fordringar		4 907	4 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 770	15 856
Summa kortfristiga fordringar		105 181	94 029

Kassa och bank

Kassa och bank		336 060	608 603
Summa kassa och bank		336 060	608 603
Summa omsättningstillgångar		441 241	702 632

SUMMA TILLGÅNGAR

13 577 543 ✓

13 949 106 ✓

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 300 000

10 300 000

Fond för yttre underhåll

184 638

161 367

Summa bundet eget kapital

10 484 638

10 461 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-489 376

-271 213

Årets resultat

-319 716

-194 892

Summa fritt eget kapital

-809 092

-466 105

Summa eget kapital

9 675 546

9 995 262

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

0

3 727 414

Summa långfristiga skulder

0

3 727 414

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

3 727 414

18 060

Förskott från kunder

417

0

Leverantörsskulder

23 220

93 790

Skatteskulder

24 864

12 152

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

126 082

102 428

Summa kortfristiga skulder

3 901 997

226 430

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 577 543

13 949 106

✓

✓

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-319 716	-194 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	110 172	110 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-209 544	-84 720
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 151	-73 353
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 002	-13 774
Förändring av leverantörsskulder		-70 570	90 572
Förändring av kortfristiga skulder		36 784	35 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-254 483	-45 395
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-18 060	-18 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 060	-18 060
Årets kassaflöde		-272 543 ✓	-63 455 ✓
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		608 603	672 058
Likvida medel vid årets slut		336 060 ✓	608 603 ✓

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.

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.

Swedbank Hypotek har säkerheter på 4 100 000, resterade del upp till 6 535 000 är outnyttjade och finns i eget förvar. Andra till 4 100 000 istället

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 535 000	6 535 000
	6 535 000	6 535 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	355 571	335 751
Hyra garage- och parkeringsplatser	44 250	48 000
Överlåtelse / Pantsättningsavgift	0	6 134
Övriga intäkter	3 647	-5
	403 468	389 880
	✓	✓

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader		
El	-26 240	-19 770
Fjärrvärme	-87 687	-68 534
Vatten, avlopp och avfall	-27 313	-24 438
Snöröjning	-14 215	-7 572
Fastighetsskatt	-12 712	-12 152
Fastighetsförsäkringspremier	-13 528	-17 488
Reparation och underhåll av föreningens fastighet	-150 578	-96 927
Fastighetsskötsel	-48 628	-96 545
	-380 901	-343 426
	✓	✓

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader		
Kostnad för revision	-11 250	-10 625
Kostnad för redovisning	-49 113	-47 799
Kostnad för konsultation	0	-6 031
Bankkostnader	-3 510	-3 395
Övriga externa kostnader	-180	0
	-64 053	-67 850
	✓	✓

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 307 248	14 307 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 307 248 ✓	14 307 248 ✓
Ingående avskrivningar	-1 065 048 ✓	-956 026
Årets avskrivningar	-109 022	-109 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 174 070 ✓	-1 065 048 ✓
Utgående redovisat värde	13 133 178 ✓	13 242 200 ✓
Taxeringsvärden byggnader	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärden mark	3 142 000	3 142 000
	8 742 000 ✓	8 742 000 ✓
Bokfört värde byggnader	9 299 178	9 408 200
Bokfört värde mark	3 834 000	3 834 000
	13 133 178 ✓	13 242 200 ✓

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 500	11 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 500	11 500
Ingående avskrivningar	-7 226	-6 076
Årets avskrivningar	-1 150	-1 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 376	-7 226
Utgående redovisat värde	3 124 ✓	4 274 ✓

Not 8 Kortfristiga och långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	3 727 414	0
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	3 655 174
	3 727 414	3 655 174

För 2023 har lånen klassificerats som kortfristiga, vilket de inte klassificerades till för 2022. Lån som omförhandlas inom ett år ska ses som kortfristiga trots att de vanligtvis förlängs.

För 2023 redovisas det belopp lånet uppgår till per 231231.

För 2022 redovisas den långfristiga delen som lånet minus planerade amorteringar 5 år framöver.

✓

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 Hypotek	4,859	2024-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	4,859	2024-02-28	794 608	812 668
Swedbank Hypotek	4,976	2024-03-28	932 806	932 806
			3 727 414 ✓	3 745 474 ✓
Kortfristig del av långfristig skuld			3 727 414	18 060

För 2023 har lånet i sin helhet klassificerats som kortfristig till skillnad från 2022 där endast amorteringen utgjorde en kortfristig del. ✓

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 834	9 114
Förutbetalda intäkter	113 248	93 314
	126 082 ✓	102 428 ✓

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	110 172	110 172
	110 172 ✓	110 172 ✓

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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Nehr ✓
Ordförande

Kent Norström ✓

Lars Halldin ✓

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

Joakim Hermansson ✓
Revisor