

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Rävén 14**  
769622-5361  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råven 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024 års ordinarie årsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Stefan Nehr, ordförande	2025
Lars Halldin	2025
Kent Norström	2025

#### *Suppleant*

Edvin Sundberg	2025
----------------	------

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 -172 009 kr (-319 716 kr) före avsättning till yttre underhållsfond. Under året har underhåll på föreningens fastighet uppgått till 19 046 kr (150 558 kr).

### *Årsavgifter*

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 942 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 trots att en sådan ska finnas enligt stadgarna §14. Dock upprättades 2022 en förenklad underhållsplan för fem år.

### *Medlemmar*

Under 2024 har 0 medlemmar tillkommit och 0 medlemmar har utträtt. Totalt är det 11 medlemmar per 2024-12-31.

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***

Föreningen har under året höjt avgiften med 10% från 1 januari och 20% från 1 juli för att möta inflationen, högre räntekostnader samt framtida underhåll på fastigheten.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	492	403	390	373
Resultat efter finansiella poster	-172	-320	-195	-26
Balansomslutning	13 419	13 578	13 949	14 036
Eget kapital	9 504	9 676	9 995	10 190
Soliditet (%)	71	71	72	73
Kassalikviditet (%)	10	11	310	679
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	942	763	720	770
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 960	7 999	8 037	8 076
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 960	7 999	8 037	8 076
Sparande per kvm (kr/kvm)*	0	0	0	180
Räntekänslighet (%)	8	10	11	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	283	221	251
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	88	86	96

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, 2023 och 2024 till 0 i sparande.

#### **Upplysning vid förlust**

Årets negativa resultat påverkas till stor del av högre räntekostnader. Även avskrivningar på fastigheten utgör en större post, men är inte kassapåverkande.

### 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	184 638	-489 376	-319 716	<b>9 675 546</b>
Disposition av föregående års resultat:				-319 716	319 716	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			23 736	-23 736		<b>0</b>
Årets resultat					-172 009	<b>-172 009</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 300 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>208 374</b>	<b>-832 828</b>	<b>-172 009</b>	<b>9 503 537</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-832 828
årets förlust	-172 009
	<b>-1 004 837</b>

behandlas så att	
avsättes till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	24 211
i ny räkning överföres	-1 029 048
	<b>-1 004 837</b>

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

Årets kassaflöde uppgår till -45 100 kr (-272 543 kr) vilket understiger den föreslagna avsättningen till underhållsfonden med -69 311 kr (-296 279 kr).

Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond om 24 211 kr ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 51,95 kr/kvm boyta.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	491 613	403 468
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>491 613</b>	<b>403 468</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-294 118	-380 901
Övriga externa kostnader	5	-86 657	-64 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 172	-110 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-490 947</b>	<b>-555 126</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>666</b>	<b>-151 658</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 675	-168 145
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-172 675</b>	<b>-168 058</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-172 009</b>	<b>-319 716</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-172 009</b>	<b>-319 716</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-172 009</b>	<b>-319 716</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 024 156	13 133 178
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 974	3 124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 026 130</b>	<b>13 136 302</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 026 130</b>	<b>13 136 302</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 196	77 504
Övriga fordringar		4	4 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 020	22 770
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102 220</b>	<b>105 181</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		290 960	336 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>290 960</b>	<b>336 060</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>393 180</b>	<b>441 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 419 310</b>	<b>13 577 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 300 000	10 300 000
Fond för yttre underhåll		208 374	184 638
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 508 374</b>	<b>10 484 638</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-832 828	-489 376
Årets resultat		-172 009	-319 716
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 004 837</b>	<b>-809 092</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 503 537</b>	<b>9 675 546</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 709 354	3 727 414
Förskott från kunder		0	417
Leverantörsskulder		28 763	23 220
Skatteskulder		25 752	24 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	151 904	126 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 915 773</b>	<b>3 901 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 419 310</b>	<b>13 577 543</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-172 009	-319 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	110 172	110 172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-61 837</b>	<b>-209 544</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-7 692	-4 151
Förändring av kortfristiga fordringar		10 653	-7 002
Förändring av leverantörsskulder		5 544	-70 570
Förändring av kortfristiga skulder		26 292	36 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-27 040</b>	<b>-254 483</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-18 060	-18 060
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 060</b>	<b>-18 060</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-45 100</b>	<b>-272 543</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		336 060	608 603
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>290 960</b>	<b>336 060</b>

## 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.

#### Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### 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.

## Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning Swedbank	4 100 000	4 100 000
	<b>4 100 000</b>	<b>4 100 000</b>

## Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Årsavgifter	439 137	355 571
Hyra garage- och parkeringsplatser	48 825	44 250
Överlåtelse / Pantsättningsavgift	1 345	0
Övriga intäkter	2 306	3 647
	<b>491 613</b>	<b>403 468</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
<b>Fastighetskostnader</b>		
El	-9 287	-26 240
Fjärrvärme	-93 374	-87 687
Vatten, avlopp och avfall	-25 554	-27 313
Snöröjning	-43 888	-14 215
Fastighetsskatt	-13 040	-12 712
Fastighetsförsäkringspremier	-26 702	-13 528
Reparation och underhåll av föreningens fastighet	-19 046	-150 578
Fastighetsskötsel	-63 227	-48 628
	<b>-294 118</b>	<b>-380 901</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Kostnad för revision	-12 000	-11 250
Kostnad för redovisning	-61 963	-49 113
Kostnad för konsultation	-5 250	0
Bankkostnader	-7 444	-3 510
Övriga externa kostnader	0	-180
	<b>-86 657</b>	<b>-64 053</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 307 248	14 307 248
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 307 248</b>	<b>14 307 248</b>
Ingående avskrivningar	-1 174 070	-1 065 048
Årets avskrivningar	-109 022	-109 022
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 283 092</b>	<b>-1 174 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 024 156</b>	<b>13 133 178</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärden mark	3 142 000	3 142 000
	<b>8 742 000</b>	<b>8 742 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 190 156	9 299 178
Bokfört värde mark	3 834 000	3 834 000
	<b>13 024 156</b>	<b>13 133 178</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 500	11 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 500</b>	<b>11 500</b>
Ingående avskrivningar	-8 376	-7 226
Årets avskrivningar	-1 150	-1 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 526</b>	<b>-8 376</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 974</b>	<b>3 124</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,382	2025-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	3,382	2025-02-28	776 548	794 608
Swedbank Hypotek	3,498	2025-03-28	932 806	932 806
			<b>3 709 354</b>	<b>3 727 414</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 709 354	3 727 414

Lånen har både 2023 och 2024 klassificerats som kortfristiga eftersom de ska villkorsändras inom ett år. Dock planeras lånen att förnyas och endast amorteringen på 18 060 kr är kortfristig i praktiken.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	8 881	12 834
Förutbetalda intäkter	131 023	113 248
Upplupna kostnader	12 000	0
	<b>151 904</b>	<b>126 082</b>

**Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	110 172	110 172
	<b>110 172</b>	<b>110 172</b>

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.

Underskriven 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

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

