

# Årsredovisning

---

*Brf Kv Råven 4, Örebro*

716453-1654

Styrelsen för Brf Kv Råven 4, Örebro får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

#### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av EkonoMa Redovisningskonsult AB. Fastighetskötseln har under året utförts av medlemmarna.

Snöröjning och sandning av trottoarer har under året utförts av MR Örebro.

Trappstädning har skötts av Hygienteamet.

Vid årets utgång var medlemsantalet 38 stycken fördelade på 24 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

#### Styrelsen

<del>Ordförande</del>	<del>Petra Ekstrand</del>	<i>gick ut 2023-05-13</i>
Sekreterare	Philip Lindqvist-Malmgrem	
<del>Ledamot</del>	<del>Jonas Wing</del>	<i>ordförande från 2023-05-13</i>
Ledamot	Merethe Santi	
Ledamot	Peter Asplund	
Ledamot	Lovisa Granér	
Suppleant	Johan Åkerlind	
Revisor	Kristina Hvatz	
Valberedning	Kerstin Löfgren	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter-två i förening.

Två lägenheter har bytt ägare under året.

Styrelsen har beviljat 2 stycken andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelse hållit 8 stycken protokollförda sammanträden, och en ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Råven 4
Adress	Nygatan 52 A, B och C, Manillagatan 24 i Örebro
Byggår	1910
Taxeringsvärde	36 000 000 kr varav byggnadsvärde 25 000 000 kr
Lägenhetsfördelning	24 lägenheter i en huskropp
Total boyta	1472m <sup>2</sup>

## Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	9 stycken á 35m
2 rum och kök	1 stycken á 50m
2 rum och kök	9 stycken á 64-69m
3 rum och kök	5 stycken á 91-107m

Föreningen har sitt säte i Örebro

Energibesiktning har utförts. Nya eluttag har installerats i muren utanför fastigheten. Radonmätning har genomförts i fastigheten. Låscylinder i port 52A har bytts ut.

Reparationer och underhåll som gjorts under tidigare år

- 2016 Installationer av toalett i tvättstugan  
Uppfräschning av trädgården på innergården inklusive plattor
- 2017 Elarbete  
VVS-arbete i värmecentralen
- 2018 Byte av portdosor  
Förådrivning av vinden och nya förråd pga nya lägenheter
- 2019 Målning av fönster på gårdssidan  
Nytt låssystem  
Installation av bevakningskameror  
Plåtskydd vid murfot  
Rivning och ombyggnation av vindförråd  
Lagning av sprickor i fasaden
- 2020 Måleri av fönster och dörrar utvändigt  
Byggt 7 nya lägenheter  
Byte av centralventilationsfläkt
- 2021 Målning av röda snickerier och dörrar i trapphus. Samt brandmåling i trapphus.  
Färdigställande av 7 lägenheter som bokförts som byggnader.  
Upplåtelseavgifterna för dessa har ökat föreningens egna kapital. Lån som togs vid upprättandet av de nya lägenheterna har betalats av i samband med försäljningen av de nya lägenheterna.  
Nytt uttal av den ekonomiska förvaltningen upprättades med Ekonomiska Redovisningskonsult AB.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	907	900	856	856
Resultat efter finansiella poster	-151	-167	-323	-27
Soliditet %	78	78	28	50
Balansomslutning	19 281	19 474	17 486	10 476
Nyckeltal i kr/m2 boyta				
Årsavgift	616	612	697	697
Lån	2 819	2 827	9 091	4 201
El	36	36	34	35
Värme	142	142	126	138
Vatten	32	32	29	21

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 874 965	10 800 037	1 413 084	189 030	-167 136
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-167 136	167 136
Årets resultat					-151 191
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 874 965</b>	<b>10 800 037</b>	<b>1 413 084</b>	<b>21 894</b>	<b>-151 191</b>
					<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång					<b>15 109 980</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					<b>0</b>
Årets resultat					<b>-151 191</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>14 958 789</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	21 894
Årets resultat	-151 191
<i>Summa</i>	<i>-129 297</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-129 297
<i>Summa</i>	<i>-129 297</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	906 741	900 177
Övriga rörelseintäkter		45	12 105
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>906 786</b>	<b>912 282</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-801 435	-771 628
Personalkostnader	4	-19 940	-69 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-194 493	-164 314
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 015 868</b>	<b>-1 005 915</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-109 082</b>	<b>-93 633</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 109	-73 503
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 109</b>	<b>-73 503</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-151 191</b>	<b>-167 136</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-151 191</b>	<b>-167 136</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-151 191</b>	<b>-167 136</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 409 286	18 603 779
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 409 286</i>	<i>18 603 779</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 409 286</b>	<b>18 603 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 199	14 148
Övriga fordringar		3 120	2 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 079	15 583
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>56 398</i>	<i>32 258</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		815 624	837 650
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>815 624</i>	<i>837 650</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>872 022</b>	<b>869 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 281 308</b>	<b>19 473 687</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 874 965	2 874 965
Förlagsinsatser		10 800 037	10 800 037
Fond för yttre underhåll		1 413 084	1 413 084
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 088 086</i>	<i>15 088 086</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 894	189 030
Årets resultat		-151 191	-167 136
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-129 297</i>	<i>21 894</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 958 789</b>	<b>15 109 980</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 446 840	655 444
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 446 840</b>	<b>655 444</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 702 626	3 506 170
Leverantörsskulder		36 082	61 903
Skatteskulder		10 998	12 103
Övriga skulder		3 433	9 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	122 540	118 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 875 679</b>	<b>3 708 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 281 308</b>	<b>19 473 687</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader och mark	År 100
--------------------	-----------

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter bostäder	906 741	900 172
Övriga ersättningar och intäkter	45	12 110
Summa	<b>906 786</b>	<b>912 282</b>

Not 3 Driftkostnader	2022	2021
El	53 133	52 387
Värme	209 334	209 364
Vatten och avlopp	46 519	47 604
Renhållning, sophantering	49 821	32 515
Snöröjning	7 091	3 249
Trappstädning inhyrd	17 628	21 959
Fönsterputs	0	34 623
Extra städning	36 041	26 417
Underhåll gård och park	26 310	20 296
Reparation och underhåll	147 221	104 268
Övriga driftkostnader	2 750	6 828
Fastighetsskatt	36 456	35 016
Fastighetsförsäkring	30 167	20 388
Gemensam TV	29 179	16 576
Bredband	22 732	28 800
Förbrukningsinventarier	2 857	12 172
Programvaror	7 635	–
Förbrukningsmaterial	2 248	1 375
Administrationskostnader	47 429	43 488
Övriga kostnader	26 884	54 304
Summa	<b>801 435</b>	<b>771 629</b>



Not 4	Personal	2022	2021
	Löner och andra ersättningar	0	39 750
	Styrelsearvoden	17 900	16 700
	Arvode revisor	999	0
	Bilersättning	570	0
	Sociala avgifter	471	13 523
	Summa	<b>19 940</b>	<b>69 973</b>

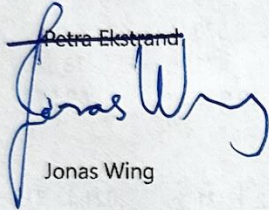
Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 249 352	17 114 302
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	4 135 050
	Utgående anskaffningsvärden	21 249 352	21 249 352
	Ingående avskrivningar	-2 645 573	-2 481 259
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-194 493	-164 314
	Utgående avskrivningar	-2 840 066	-2 645 573
	<b>Redovisat värde</b>	<b>18 409 286</b>	<b>18 603 779</b>

Not 6	Övriga skulder till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
	Långivare	Löptid	Ränta		
	Stadshypotek 599041	2023-05-02	3,6%	1 202 626	1 214 774
	Stadshypotek 605161	2023-06-01	3,85%	1 500 000	1 500 000
	Stadshypotek 553582	2025-04-30	2,52%	655 444	655 444
	Stadshypotek 589913	2027-12-01	3,75%	791 396	791 396
				4 149 466	4 161 614
	Varav kortfristig del 1 år				
	Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-2 702 626	-3 506 170
	Kvarstående långfristig del			1 446 840	655 444

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna räntekostnader	5 433	3 116
	Förutbetalda intäkter	75 738	76 015
	Övriga upplupna kostnader	41 369	39 477
	Summa	<b>122 540</b>	<b>118 608</b>

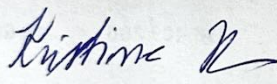
UNDERSKRIFTER

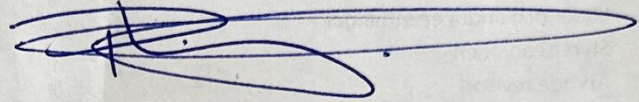
Örebro 2023-04-30

~~Petra Ekstrand~~  
  
Jonas Wing

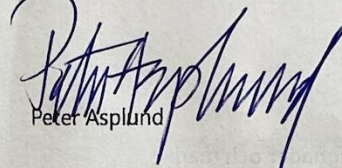
Mårethe Santi  


Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-~~02~~ 24

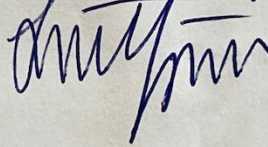
  
Kristina Hvatz  
Förtroendevald revisor



Philip Lindqvist-Malmgren

  
Peter Asplund

Lovisa Granér





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kv Råven 4, Örebro

Org.nr. 716453-1654

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för perioden 2022-01-01-2022-12-31 i Brf Kv Råven 4, Örebro.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna för förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revision för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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, årsredovisningen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger härmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar slutredovisningens resultat enligt förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsperioden.

Örebro 2023-05-24



Kristina Hvatz