

Årsredovisning för  
**Brf Kv Rävén 4, Örebro**  
716453-1654

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kv Råven 4, Örebro, 716453-1654 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information 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 bostadslägenhet eller lokal.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har under året utförts av medlemmarna.

Snöröjning och sandning av trottoarer har under årets utförts av Maskinringen.

Trappstädningen har skötts av LN's Hygien Team AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 30 stycken fördelade på 17 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

### Styrelsen

Ordförande	Suad Poric
Sekreterare	Ola Stenmark
Ledamot	Merethe Santi
Ledamot	Kerstin Löfgren
Ledamot	Michael Hurrie
Ledamot	Sven Fischer
Ledamot	Aida Dzaferovic

**Suppleant** Lovisa Granér

**Revisor** Kristina Watz

**Revisorsuppleant** Johan Åkerlind

**Valberedning** Max Fischer  
Hans Holberg

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

Styrelsen har ej beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit 10 stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma samt en extra stämma.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Råven 4
Adress:	Nygatan 52 A & B, Manillagatan 24 i Örebro
Byggår:	1910
Taxeringsvärde:	15 635 000 kr varav byggnadsvärde 10 800 000 kr
Lägenhetsfördelning:	17 lägenheter i en huskropp
Total boyta:	1 227 m <sup>2</sup>

#### Lägenhetsfördelning

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av portdosor.  
Förrådsrivning på vinden och nya förråd på pga nya lägenheter.  
Rivning och flytt från Manillagatan till Nygatan.

2015	Målning trapphus
2015	Fönster mot Nygatan
2015	Genomgång av snickerier
2015	lordningställa kakelugnar och skorsten
2015	Uppfräschning av trädgård på innergården inklusive plattor
2016	Markarbeten (stenläggning)
2017	Elarbete
2017	VVS-arbete i värmecentralen

### Eget kapital

	Kapital tillskott	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	300 000	2 116 451	748 551	1 263 009	591 821	186 080
Resultatdisp. enl stämma					186 080	-186 080
Fondavs. enl stämma				115 000	-115 000	
Årets resultat						3 746
<b>Vid årets slut</b>	<b>300 000</b>	<b>2 116 451</b>	<b>748 551</b>	<b>1 378 009</b>	<b>662 901</b>	<b>3 746</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	855 734	855 732	855 734	838 944
Resultat efter finansiella poster	3 746	186 080	60 447	152 010
Resultat i % av nettoomsättningen	0,4	21,7	7,1	18,1
Soliditet, %	48,9	46,6	45,2	44,8
Balansomslutning	10 657 059	11 168 406	11 098 885	11 079 132
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>				
Årsavgift	697	697	697	683
Lån	4 266	4 743	4 817	4 867
EI	30	28	26	24
Värme	147	135	136	123
Vatten	20	18	20	24

## Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	662 902
årets resultat	3 745
Totalt	666 647
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till fond fastighetsunderhåll enligt stadgarna avsätts enligt underhållsplan	115 000
balanseras i ny räkning	551 647
Summa	666 647

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		855 734	855 732
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>855 734</b>	<b>855 732</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-631 996	-443 735
Personalkostnader		-33 315	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-88 523	-88 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-753 834</b>	<b>-532 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 900</b>	<b>323 474</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 154	-137 394
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 154</b>	<b>-137 394</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 746</b>	<b>186 080</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 746</b>	<b>186 080</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 746</b>	<b>186 080</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	9 765 591	9 854 114
Summa materiella anläggningstillgångar		9 765 591	9 854 114
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 765 591	9 854 114
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		16 585	0
Övriga fordringar		2 162	2 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 831	11 451
Summa kortfristiga fordringar		27 578	13 576
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		863 890	1 300 716
Summa kassa och bank		863 890	1 300 716
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		891 468	1 314 292
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 657 059	11 168 406

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		2 116 451	2 116 451
Upplåtelseavgifter		748 551	748 551
Kapitaltillskott		300 000	300 000
Fond fastighetsunderhåll		1 378 009	1 263 009
Summa bundet eget kapital		4 543 011	4 428 011
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		662 902	591 821
Årets resultat		3 746	186 080
Summa fritt eget kapital		666 648	777 901
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 209 659</b>	<b>5 205 912</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	5 154 239	5 729 581
Summa långfristiga skulder		5 154 239	5 729 581
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	80 000	90 564
Leverantörsskulder		88 092	28 068
Skatteskulder		2 150	1 217
Fond lägenhetsunderhåll		20 674	7 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	102 245	105 840
Summa kortfristiga skulder		293 161	232 913
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 657 059</b>	<b>11 168 406</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (8 852 298kr, restvärde år 2008)	1

### Not 2 Driftskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
El	36 868	34 629
Värme	180 595	165 455
Vatten och avlopp	24 237	21 879
Renhållning, sophantering	19 139	21 009
Snöröjning	10 840	4 962
Trappstädning inhyrd	17 330	18 626
Reparation och underhåll	46 434	37 874
Övriga driftskostnader	8 293	3 486
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	22 729	21 556
Fastighetsförsäkringar	16 120	15 519
Serviceavtal	3 885	3 623
Gemensam tv-anläggning	18 841	17 748
Förbrukningsinventarier	5 091	11 954
Planerat underhåll	140 622	0
Övriga föreningskostnader	41 046	26 820
Administrationskostnader	37 565	36 170
Bankkostnader	2 361	2 425
<b>Summa</b>	<b>631 996</b>	<b>443 735</b>



### Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 069 840	12 069 840
	<u>12 069 840</u>	<u>12 069 840</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 215 726	-2 127 203
-Årets avskrivning enligt plan	-88 523	-88 523
	<u>-2 304 249</u>	<u>-2 215 726</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 765 591</b>	<b>9 854 114</b>
Bokfört värde byggnader	7 965 591	8 054 114
Bokfört värde mark	1 800 000	1 800 000
	<u>9 765 591</u>	<u>9 854 114</u>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-04-30	4,36%	655 444	665 444
Stadshypotek	2021-04-30	1,74%	2 492 625	2 511 750
Stadshypotek	2020-01-30	1,74%	1 214 774	1 214 774
Stadshypotek	2019-12-01	1,94%	871 396	891 396
Stadshypotek	löst		0	536 781
			<u>5 234 239</u>	<u>5 820 145</u>
Varav kortfristig del 1 år			-80 000	-90 564
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>5 154 239</b>	<b>5 729 581</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-320 000	-362 256
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>4 834 239</b>	<b>5 367 325</b>

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 510 000	21 510 000
Varav i eget förvar	1 089 000	1 089 000

## Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	7 582	13 856
Förutbetalda intäkter	59 258	59 371
Övriga upplupna kostnader	35 405	32 613
	<u>102 245</u>	<u>105 840</u>

## Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Måleri av snickerier på södra sidan, röda ytor samt byte av tätninglistor på fönster.  
Lagning av fasad och sprickor.  
Byggnation av sju stycken nya lägenheter på vinden.

## Underskrifter

Örebro 2019-

Suad Poric  
Styrelseordförande

Kerstin Löfgren

Michael Hurrie

Merethe Santi

Ola Stenmark

Sven Fischer

Aida Dzaferovic

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Kristina Watz  
Förtroendevald revisor