

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

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.-
Reviderat underhållsplan

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Ekonomia Redovisningskonsult AB. Fastighetsskötseln har under året utförts av medlemmarna. Snöröjning och sandning av trottoarer har under året utförts av MR Örebro. Trappstädning har skötts av Hemfrid. Vid årets utgång var medlemsantalet 39 stycken fördelade på 24 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Styrelsen

Ordförande	Mikael Holmgren
Sekreterare	Rebecca Johansson
Ledamot	Håkan Berglund
Ledamot	Andreas Fredlund
Ledamot	Johan Åkerlind

Suppleant	Nils Lindqvist
-----------	----------------

Revisor	Kristina Hvatz
---------	----------------

Valberedning	Merete Santi
--------------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter-två i förening. Två lägenheter har bytt ägare under året. Styrelsen har beviljat fyra stycken andrahandsuthyrningar under året. Under året har styrelsen hållit tio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2025.

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 ²

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

Renovering av fasad har skett under året samt reparation av vattenledningar på Manillagatan 24, värmesystem på Nygatan 52A och porttelefon till samtliga trapphus. Uppföljande radonmätning har utförts på Nygatan 52B för att säkerställa att föreningen möter gängse gränsvärden.

Reparationer och underhåll som gjorts tidigare år

2017	Elarbete VVS-arbete i värmecentralen
2018	Byte av portdosor Förädrivning av vinden och nya förråd pga nya lägenheter
2019	Målning av fönster på gårdssidan Nytt låssystem Installation av bevakningskameror Plåtskydd vid murfot Rivning av ombyggnation av vindförråd Lagning av sprickor i fasaden
2020	Målning av fönster och dörrar utvändigt Byggt 7 nya lägenheter Byte av centralventilationsfläkt
2021	Måling av röda snickerier och dörrar i trapphus. Samt brandmålning 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 avtal av den ekonomiska förvaltningen upprättades med Ekonomia Redovisningskonsult AB
2022	Energibesiktning utförs. Nya eluttag installeras i muren utanför fastigheten. Radonmätning har genomförts i fastigheten. låscyliner i port 52A har bytts ut.
2023	Revidering av underhållsplan är gjord. Översyn av föreningens brandskyddsrutiner och påbörjat arbete med nödvändiga åtgärder såsom tillhandahållande av funktionsduglig brandgasventilation, skyddsmaterial och utrymningsväg.
2024	Renovering har skett av samtliga trapphus och upprustning av föreningens brandskydd. Radonmätning är utförd och säkerställning att föreningen möter gängse gränsvärden. Reparation har skett av fastighetens värmesystem samt ventilation i tvättstuga och en lägenhet på Manillagatan 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 103	1 025	901	907
Resultat efter finansiella poster	-114	-374	-357	-151
Soliditet %	72	72	77	78
Balansomslutning	18 213	18 471	18 823	19 281
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	749	696	611	616
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 435	3 312	2 813	2 819
Sparande (kr) per kvadratmeter	107	41	-131	81
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	263	264	260	210
Räntekänslighet %	4,59	5	5	5

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	398 985	-486 586	-373 722
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-373 722	373 722
Förändring fond yttre underhåll			354 294	-425 001	
Årets resultat					-113 836
Belopp vid årets utgång	2 874 965	10 800 037	753 279	-1 285 309	-113 836
					Totalt
Belopp vid årets ingång					13 213 679
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring fond yttre underhåll					-70 707
Årets resultat					-113 836
Belopp vid årets utgång					13 029 136

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 285 309
Årets resultat	-113 836
<i>Summa</i>	<i>-1 399 145</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	218 000
Balanseras i ny räkning	-1 617 145
<i>Summa</i>	<i>-1 399 145</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 102 713	1 024 698
Övriga rörelseintäkter		2	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 102 715	1 024 698
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-779 916	-924 481
Personalkostnader	4	-87 432	-103 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-194 493	-194 493
Summa rörelsekostnader		-1 061 841	-1 222 467
Rörelseresultat		40 874	-197 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 731	-175 950
Summa finansiella poster		-154 710	-175 953
Resultat efter finansiella poster		-113 836	-373 722
Resultat före skatt		-113 836	-373 722
Årets resultat		-113 836	-373 722

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 825 807	18 020 300
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 825 807</i>	<i>18 020 300</i>
Summa anläggningstillgångar		17 825 807	18 020 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 854	11 948
Övriga fordringar		3 537	15 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 839	22 336
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>31 230</i>	<i>49 408</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		356 192	400 853
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>356 192</i>	<i>400 853</i>
Summa omsättningstillgångar		387 422	450 261
SUMMA TILLGÅNGAR		18 213 229	18 470 561

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 874 965	2 874 965
Förlagsinsatser		10 800 037	10 800 037
Fond för yttre underhåll		753 279	398 985
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 428 281</i>	<i>14 073 987</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 285 309	-486 586
Årets resultat		-113 836	-373 722
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 399 145</i>	<i>-860 308</i>
Summa eget kapital		13 029 136	13 213 679
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 056 948	3 029 248
Övriga skulder		-679 740	-
Summa långfristiga skulder		4 377 208	3 029 248
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		679 740	1 845 922
Leverantörsskulder		6 097	222 927
Skatteskulder		-410	12 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	121 976	146 403
Summa kortfristiga skulder		807 403	2 227 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 213 747	18 470 561

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	40 874
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>40 874</i>

Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 874
---	---------------

Årets kassaflöde	40 874
-------------------------	---------------

Likvida medel vid årets slut	40 874
-------------------------------------	---------------

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.

	År
Byggnader och mark	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	1 102 715	1 024 698
	Summa	1 102 715	1 024 698

Not 3	Driftkostnader	2025	2024
	El	55 288	60 595
	Värme	255 776	248 446
	Vatten och avlopp	76 478	79 362
	Renhållning, sophantering	18 011	16 192
	Snöröjning	6 557	8 558
	Trappstädning inhyrd	38 725	53 200
	Fastighetsskötsel	14 362	–
	Underhåll gård och park	1 394	3 921
	Reparation och underhåll	77 419	268 228
	Övriga driftkostnader	5 945	5 768
	Fastighetsskatt	41 376	39 120
	Fastighetsförsäkring	42 287	41 965
	Gemensam TV	35 838	11 162
	Bredband	28 846	31 297
	Programvaror	7 552	6 374
	Administrationskostnader	64 250	36 750
	Övriga kostnader	9 811	13 543
	Summa	779 915	924 481

Not 4	Personal	2025	2024
	Löner och andra ersättningar	–	13 125
	Styrelsearvoden	63 029	65 625
	Arvode revisor	999	–
	Sociala avgifter	23 404	24 743
	Summa	87 432	103 493

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 249 352	21 249 352
	Utgående anskaffningsvärden	21 249 352	21 249 352
	Ingående avskrivningar	-3 229 052	-3 034 559
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-194 493	-194 493
	Utgående avskrivningar	-3 423 545	-3 229 052
	Redovisat värde	17 825 807	18 020 300

Not 6	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Långivare		
	Stadshypotek 599041	2026-05-05 2,85%	2024-12-31
		1 169 219	1 178 330
	Stadshypotek 553582	2026-04-30 2,85%	655 444
		655 444	655 444
	Stadshypotek 589913	2027-12-01 3,75%	791 396
		791 396	791 396
	Stadshypotek 751127	2028-03-01 2,94%	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek 751128	2030-03-01 3,07%	490 889
		490 889	500 000
	Stadshypotek 751129	2030-03-01 3,07%	750 000
		750 000	750 000
	Stadshypotek 799894	2027-10-30 2,59%	200 000
		200 000	
		5 056 948	4 875 170
	Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas	- 679 740	-1 845 922
	Kvarstående långfristig del	4 377 208	3 029 248

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader	12 176	16 043
	Förutbetalda intäkter	59 883	87 474
	Övriga upplupna kostnader	49 917	42 886
	Summa	121 976	146 403

UNDERSKRIFTER

Örebro



Mikael Holmgren



Johan Åkerlind



Rebecca Johansson



Andreas Fredlund



Håkan Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-04



Kristina Hvatz
Förtroendevald revisor