

Årsredovisning

Brf Kv Räven 4, Örebro

716453-1654

Styrelsen för Brf Kv Räven 4, Örebro får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Ekonoa Redovisningskonsult AB.
Fastighetsskötseln har under året utförts av medlemmarna och företaget QLNR A.
Snöröjning och sandning av trottoarer har under året utförts av MR Örebro och QLNR AB.
Trappstädning har skötts av Hygienteamet och 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.
Sex lägenheter har bytt ägare under året.
Styrelsen har beviljat 2 stycken andrahandsuthyrningar under året.
Under året har styrelsen hållit 8 stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie
föreningsstämma den 3 juni 2024, samt en extra stämma den 6 november 2024.

716453-1654

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 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.

Arbetet med underhållsplanen fortsätter under kommande år med planerad renovering av brandgasventilation i trapphuset till Nygatan 52B.

Reparationer och underhåll som gjorts tidigare år

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 av ombyggnation av vindsförråd 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 brandmålnings 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 Ekonomiska Redovisningskonsult AB
2022	Energibesiktning utförs. Nya eluttag installeras i muren utanför fastigheten. Radonmätning har genomförts i fastigheten. låscylindrar 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 025	901	907	900
Resultat efter finansiella poster	-374	-357	-151	-167
Soliditet %	72	77	78	78
Balansomslutning	18 471	18 823	19 281	19 474
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	696	611	616	612
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 312	2 813	2 819	2 827
Sparande (kr) per kvadratmeter	41	-131	81	-3
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	264	260	210	210
Räntekänslighet %	5	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	1 243 255	-129 297	-357 289
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-357 289	357 289
Förändring av reservfond			-844 270		
Årets resultat					-373 722
Belopp vid årets utgång	2 874 965	10 800 037	398 985	-486 586	-373 722

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-486 586
Årets resultat	-373 722
Summa	-860 308

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	425 000
Balanseras i ny räkning	-1 285 308
Summa	-860 308

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 024 698	901 287
Övriga rörelseintäkter		–	9 617
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 024 698	910 904
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-924 481	-892 222
Personalkostnader	4	-103 493	-26 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-194 493	-194 493
Summa rörelsekostnader		-1 222 467	-1 113 018
Rörelseresultat		-197 769	-202 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 950	-155 179
Summa finansiella poster		-175 953	-155 175
Resultat efter finansiella poster		-373 722	-357 289
Resultat före skatt		-373 722	-357 289
Årets resultat		-373 722	-357 289

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 020 300	18 214 793
Summa materiella anläggningstillgångar		18 020 300	18 214 793
Summa anläggningstillgångar		18 020 300	18 214 793
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 948	1 66
Övriga fordringar		15 124	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 336	21 986
Summa kortfristiga fordringar		49 408	31 852
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		400 853	576 294
Summa kassa och bank		400 853	576 294
Summa omsättningstillgångar		450 261	608 146
SUMMA TILLGÅNGAR		18 470 561	18 822 939

		2024-12-31	2023-12-31
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		398 985	1 243 255
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 073 987</i>	<i>14 918 257</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-486 586	-129 297
Årets resultat		-373 722	-357 289
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-860 308</i>	<i>-486 586</i>
Summa eget kapital		13 213 679	14 431 671
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 029 248	1 446 840
Summa långfristiga skulder		3 029 248	1 446 840
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 845 922	2 693 515
Leverantörsskulder		222 927	53 777
Skatteskulder		12 382	23 139
Övriga skulder		–	2 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	146 403	171 418
Summa kortfristiga skulder		2 227 634	2 944 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 470 561	18 822 939

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-197 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	194 493
Erlagd ränta	-175 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-179 226

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-17 555
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	130 798

Kassaflöde från den löpande verksamheten -65 983

Investeringsverksamheten

Reparationer förda mot underhållsfond	-844 270
---------------------------------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -844 270

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	734 812
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 734 812

Årets kassaflöde -175 441

Likvida medel vid årets början 576 294

Likvida medel vid årets slut 400 853

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	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	1 024 698	901 287
	Övriga ersättningar och intäkter	–	9 617
	Summa	1 024 698	910 904

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	El	60 595	42 137
	Värme	248 446	268 890
	Vatten och avlopp	79 362	71 758
	Renhållning, sophantering	16 192	21 152
	Snöröjning	8 558	24 137
	Trappstädning inhyrd	53 200	48 315
	Underhåll gård och park	3 921	18 816
	Reparation och underhåll	268 228	113 111
	Övriga driftkostnader	5 768	10 009
	Fastighetsskatt	39 120	38 136
	Fastighetsförsäkring	41 965	39 373
	Gemensam TV	11 162	37 531
	Bredband	31 297	15 786
	Förbrukningsinventarier	–	7 247
	Programvaror	6 374	5 442
	Förbrukningsmaterial	–	3 099
	Administrationskostnader	36 750	62 926
	Övriga kostnader	13 543	64 357
	Summa	924 481	892 222

Not 4	Personal	2024	2023
	Löner och andra ersättningar	13 125	4 200
	Styrelsearvoden	65 625	11 900
	Arvode revisor	—	999
	Sociala avgifter	24 743	9 204
	Summa	103 493	26 303

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 249 352	21 249 352
	Utgående anskaffningsvärden	21 249 352	21 249 352
	Ingående avskrivningar	-3 034 559	-2 840 066
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-194 493	-194 493
	Utgående avskrivningar	-3 229 052	-3 034 559
	Redovisat värde	18 020 300	18 214 793

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 599041	2025-05-05	3,15%	1 178 330	1 193 515
Stadshypotek 553582	2025-04-30	2,52%	655 444	655 444
Stadshypotek 605161	2024-03-01	4,79%		1 500 000
Stadshypotek 589913	2027-12-01	3,75%	791 396	791 396
Stadshypotek 751127	2028-03-01	2,94%	1000 000	
Stadshypotek 751128	2030-03-01	3,07%	500 000	
Stadshypotek 751129	2030-03-01	3,07%	750 000	
			4 875 170	4 140 355
Varav kortfristig del 1 år				
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-1 845 922	-2 693 515
Kvarstående långfristig del			3 029 248	1 446 840

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	16 043	18 688
Förutbetalda intäkter	87 474	83 309
Övriga upplupna kostnader	42 886	69 421
Summa	146 403	171 418

UNDERSKRIFTER

Örebro

Mikael Holmgren

Johan Åkerlind

Rebecca Johansson

Andreas Fredlund

Håkan Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats

Kristina Hvatz
Förtroendevald revisor