Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Räven 14

769622-5361

Räkenskapsåret

2025

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Räven 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025 års ordinarie årsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter	*Vald till stämma*
Stefan Nehr, ordförande	2026
Lars Halldin	2026
Kent Norström	2026

Suppleant	
Edvin Sundberg	2026

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 Räven 14:s fastighet har beteckningen Räven 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.

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Föreningens ekonomi

Resultatet visar en förlust på -140 061 kr (-172 009 kr) före avsättning till yttre underhållsfond.
Under året har underhåll på föreningens fastighet uppgått till 67 970 kr (19 046 kr).

Årsavgifter
Genomsnittlig årsavgift uppgår till 1 022 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 2025 har 1 medlemmar tillkommit och 1 medlemmar har utträtt. Totalt är det 11 medlemmar per 2025-12-31.
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
HCJ 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 genomfört en OVK-besiktning samt åtgärdat brister i OVK.

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	528	492	403	390
Resultat efter finansiella poster	-140	-172	-320	-195
Balansomslutning	13 271	13 419	13 578	13 949
Eget kapital	9 363	9 504	9 676	9 995
Soliditet (%)	71	71	71	72
Kassalikviditet (%)	9	10	11	310
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 022	942	763	720
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 921	7 960	7 999	8 037
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 921	7 960	7 999	8 037
Sparande per kvm (kr/kvm)*	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8	8	10	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	287	251	283	221
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	89	88	86

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, 2024 och 2025 till 0 i sparande.

Upplysning vid förlust
Årets negativa resultat påverkas till stor del av avskrivningar på fastigheten, dessa är dock inte kassapåverkande.

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

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	208 374	-832 828	-172 009	**9 503 537**
Disposition av föregående års resultat:				-172 009	172 009	**0**
Avsättning till yttre fond			24 211	-24 211		**0**
Årets resultat					-140 061	**-140 061**
Belopp vid årets utgång	**4 300 000**	**6 000 000**	**232 585**	**-1 029 048**	**-140 061**	**9 363 476**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 029 048
årets förlust	-140 061
	-1 169 109
behandlas så att	
avsättes till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	24 695
i ny räkning överföres	-1 193 804
	-1 169 109

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

Årets kassaflöde uppgår till -32 684 kr (-45 100 kr) vilket understiger den föreslagna avsättningen till underhållsfonden med -57 379 kr (-69 311 kr).
Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond om 24 695 kr ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 52,99 kr/kvm boyta.

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	527 516	491 613
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**527 516**	**491 613**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-352 588	-294 118
Övriga externa kostnader	5	-87 604	-86 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 172	-110 172
Summa rörelsekostnader		**-550 364**	**-490 947**
Rörelseresultat		**-22 848**	**666**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 213	-172 675
Summa finansiella poster		**-117 213**	**-172 675**
Resultat efter finansiella poster		**-140 061**	**-172 009**
Resultat före skatt		**-140 061**	**-172 009**
Årets resultat		**-140 061**	**-172 009**

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 915 134	13 024 156
Inventarier, verktyg och installationer	7	824	1 974
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 915 958**	**13 026 130**
Summa anläggningstillgångar		**12 915 958**	**13 026 130**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		88 398	85 196
Övriga fordringar		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 860	17 020
Summa kortfristiga fordringar		**97 262**	**102 220**
Kassa och bank			
Kassa och bank		258 276	290 960
Summa kassa och bank		**258 276**	**290 960**
Summa omsättningstillgångar		**355 538**	**393 180**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 271 496**	**13 419 310**

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 300 000	10 300 000
Fond för yttre underhåll		232 585	208 374
Summa bundet eget kapital		**10 532 585**	**10 508 374**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 029 048	-832 828
Årets resultat		-140 061	-172 009
Summa fritt eget kapital		**-1 169 109**	**-1 004 837**
Summa eget kapital		**9 363 476**	**9 503 537**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 691 294	3 709 354
Leverantörsskulder		27 741	28 763
Skatteskulder		26 832	25 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	162 153	151 904
Summa kortfristiga skulder		**3 908 020**	**3 915 773**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 271 496**	**13 419 310**

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-140 061	-172 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	110 172	110 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-29 889**	**-61 837**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 202	-7 692
Förändring av kortfristiga fordringar		8 160	10 653
Förändring av leverantörsskulder		-1 022	5 544
Förändring av kortfristiga skulder		11 329	26 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-14 624**	**-27 040**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-18 060	-18 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-18 060**	**-18 060**
Årets kassaflöde		**-32 684**	**-45 100**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		290 960	336 060
Likvida medel vid årets slut		**258 276**	**290 960**

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

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

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

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.

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning Swedbank	4 100 000	4 100 000
	4 100 000	**4 100 000**

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningens fördelning		
Årsavgifter	476 092	439 137
Hyra garage- och parkeringsplatser	48 000	48 825
Överlåtelse / Pantsättningsavgift	3 403	1 345
Övriga intäkter	21	2 306
	527 516	**491 613**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
El	-19 252	-9 287
Fjärrvärme	-97 040	-93 374
Vatten, avlopp och avfall	-29 068	-25 554
Snöröjning	-18 029	-43 888
Fastighetsskatt	-13 792	-13 040
Fastighetsförsäkringspremier	-21 135	-26 702
Reparation och underhåll av föreningens fastighet	-67 970	-19 046
Fastighetsskötsel	-86 302	-63 227
	-352 588	**-294 118**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader		
Kostnad för revision	-12 000	-12 000
Kostnad för redovisning	-63 372	-61 963
Kostnad för konsultation	0	-5 250
Bankkostnader	-3 717	-7 444
Övriga externa kostnader	-225	0
Kundförluster	-8 290	0
	-87 604	**-86 657**

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 307 248	14 307 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 307 248**	**14 307 248**
Ingående avskrivningar	-1 283 092	-1 174 070
Årets avskrivningar	-109 022	-109 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 392 114**	**-1 283 092**
Utgående redovisat värde	**12 915 134**	**13 024 156**
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	5 600 000
Taxeringsvärden mark	2 793 000	3 142 000
	8 593 000	**8 742 000**
Bokfört värde byggnader	9 081 134	9 190 156
Bokfört värde mark	3 834 000	3 834 000
	12 915 134	**13 024 156**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 500	11 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 500**	**11 500**
Ingående avskrivningar	-9 526	-8 376
Årets avskrivningar	-1 150	-1 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 676**	**-9 526**
Utgående redovisat värde	**824**	**1 974**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,734	2026-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	2,734	2026-02-28	758 488	776 548
Swedbank Hypotek	2,797	2026-03-28	932 806	932 806
			3 691 294	**3 709 354**
Kortfristig del av långfristig skuld			3 691 294	3 709 354

Lånen har både 2024 och 2025 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.

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 131	8 881
Förutbetalda intäkter	131 022	131 023
Upplupna kostnader	24 000	12 000
	162 153	**151 904**

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	110 172	110 172
	110 172	**110 172**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer 2026 byta redovisningsprincip till K3 då bostadsrättsföreningar ej längre får tillämpa K2 från 1 januari 2026. Den största förändringen för föreningen blir att fastigheten delas upp i komponenter med olika avskrivningstid. Hur detta påverkar föreningens resultat och ställning är ännu oklart.

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

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.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-04

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

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

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

Wolters Kluwer

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872

2026-03-04 10:32:51 UTC+00:00 Styrelseledamot

Kent Gunnar Norström

SE BankID - 79b7da0f-f2ec-4626-a418-520426a23a68

2026-03-04 11:38:53 UTC+00:00 Ordförande

STEFAN NEHR

SE BankID - ad74d219-c89e-40a6-bb1d-5df91a9ec485

2026-03-04 14:26:49 UTC+00:00 Styrelseledamot

Lars Johan Martin Halldin

SE BankID - 139b07e8-218d-4d1a-8413-fa478eecabed

2026-03-05 06:14:20 UTC+00:00 Revisor

JOAKIM HERMANSSON

SE BankID - 067569a3-c00e-46d3-bd66-762d62c77f1d

Document ID: ce61ff2f-3c19-4a07-8d99-3ea32958c872