

Brf Råven 13
Org nr 769634-0368

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-11-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sofie Dahlstedt	Ordförande	2025
Olivia Engman	Ledamot	2025
Darian Ari	Ledamot	2025
Åsa Fröstberg	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört sammanträde, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-07.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen, däremot har styrelsen valt att avstå arvodet under räkenskapsåret.

Föreningen äger fastigheten Räven 13, Västerås kommun. Fastigheten består av en byggnad med 2 bostadsvåningar, vind, källare och lokal. Nybyggnadsår 1942. Värdeår 1986. Total boyta är 597 m².

Samtliga 11 lägenheter är upplåtna som bostadsrätt. Till föreningen hör även 8 st p-platser.
Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2031.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.
Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:
Mälarenergi om el, värme och vatten.
Vafab om sophantering.
Tele2 om kabel-tv och internet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna för bostäderna oförändrade för nästkommande räkenskapsår. Avgiften för parkeringsplatserna har däremot höjts med 300 kr/mån från och med 1 juli 2025. Styrelsen har även valt att avstå från styrelsearvodet.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	637 817	570 530	555 383	499 454
Resultat efter finansiella poster	kr	-115 238	-421 800	-169 591	-524 115
Soliditet	%	58	57	59	60
Likviditet	%	533	277	790	757
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	901	901	869	769
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	901	901		
Skuldsättning per kvm	kr	8 985	9 083	9 180	9 278
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 271	9 372	9 472	9 573
Energikostnad per kvm	kr	278	249	225	233
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,3	10,4	10,9	12,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,3	10,4		
Sparande per kvm	kr	44	neg	neg	neg
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,35	94,30		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt. Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2031.

SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut. Räntekostnaderna förväntas minska till följd av ett lägre ränteläge vilket kommer ha en positiv påverkan på föreningens kommande resultat.

SUMMERING

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	9 253 500	187 767	11 659	-1 019 298	-421 800
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Anspråktagande av yttre fond			-273 455	273 455	
Balansering av föregående års resultat				-421 800	421 800
Årets resultat					-115 238
Belopp vid årets utgång	9 253 500	187 767	38 204	-1 467 643	-115 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 467 643
Årets resultat	-115 238
	-1 582 881

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	60 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-47 006
I ny räkning balanseras	-1 595 875
	-1 582 881

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-115 238
Dispositioner	-12 994

Årets resultat efter dispositioner	-128 232
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	51 198
---	--------

Resultaträkning

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

637 817

570 530

Summa rörelseintäkter

637 817

570 530

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-315 255

-244 202

Periodiskt underhåll

5

-47 006

-273 455

Övriga externa kostnader

6

-75 350

-65 808

Arvoden och personalkostnader

7

0

-52 569

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-95 031

-95 031

Summa rörelsekostnader

-532 642

-731 065

Rörelseresultat

105 175

-160 535

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

20 975

29 984

Räntekostnader

-241 388

-291 249

Summa finansiella poster

-220 413

-261 265

Resultat efter finansiella poster

-115 238

-421 800

Årets resultat

-115 238

-421 800

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-115 238

-421 800

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

47 006

273 455

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-60 000

-300 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-128 232

-448 345

Brf Råven 13			7(15)
769634-0368			
Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 677 207	12 772 238
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 677 207	12 772 238
Summa anläggningstillgångar		12 677 207	12 772 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		62 500	0
Övriga fordringar	10	6 130	6 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 157	36 024
Klientmedel i SHB		767 100	1 169 456
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		854 887	1 211 643
Summa omsättningstillgångar		854 887	1 211 643
Summa tillgångar		13 532 094	13 983 881

Brf Råven 13			8(15)
769634-0368			
Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		9 441 267	9 441 267
Fond för yttre underhåll		38 204	11 659
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 479 471	9 452 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 467 643	-1 019 298
Årets resultat		-115 238	-421 800
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 582 881	-1 441 098
Summa eget kapital		7 896 590	8 011 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	-60 000	1 940 000
Summa långfristiga skulder		-60 000	1 940 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 595 000	3 655 000
Leverantörsskulder		18 863	10 846
Skatteskulder		1 640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 001	366 207
Summa kortfristiga skulder		5 695 504	4 032 053
Summa eget kapital och skulder		13 532 094	13 983 881

Kassaflödesanalys

2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	105 175	-160 536
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	95 031	95 031
Erhållna utdelningar	0	3 027
Erhållen ränta	20 975	26 957
Erlagd ränta	-241 388	-291 249
	<u>-20 207</u>	<u>-326 770</u>

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-45 600	-10 910
Ökning/minskning leverantörsskulder	8 017	960
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-284 566	267 670

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-342 356	-69 050
---	-----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000

Årets kassaflöde	-402 356	-129 050
Likvida medel vid årets början	1 169 456	1 298 505
Likvida medel vid årets slut	<u>767 100</u>	<u>1 169 455</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Torkskåp	5 år	Avskrivet
Motorvärmare	10 år	(t.o.m. år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	538 008	538 008
Hyror lokaler	30 000	30 000
Hyror parkering	28 800	28 800
Övriga intäkter	8 209	9 622
Återförda reserveringar	35 000	0
Brutto	640 017	606 430
Hyresförluster vakanser lokaler	-2 500	-35 000
Övriga vakanser hyresförluster	300	-900
Summa nettoomsättning	<u>637 817</u>	<u>570 530</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Reparationer, löpande underhåll	55 764	7 980
Elavgifter	23 062	19 728
Uppvärmning	106 653	102 483
Vatten och avlopp	41 471	30 973
Renhållning	22 762	22 022
Försäkringar	25 335	23 146
Kabel-TV / Internet	20 924	20 374
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 284	17 496
Summa driftskostnader	<u>315 255</u>	<u>244 202</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Tvättmaskin	47 006	0
Byte balkondörrar	0	273 455
Summa periodiskt underhåll	<u>47 006</u>	<u>273 455</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Porto	0	77
Indrivning	16 801	6 714
Revision	24 625	20 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	29 818	28 738
Övriga förvaltningskostnader	4 106	10 280
Summa övriga externa kostnader	<u>75 350</u>	<u>65 809</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Arvode styrelse	0	20 000
Arvode övrigt	0	20 001
Sociala kostnader	0	12 568
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>52 569</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	20 789	26 768
Övriga ränteintäkter	186	189
Återbäring Länsförsäkringar	0	3 027
Summa finansiella intäkter	<u>20 975</u>	<u>29 984</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 787 666	10 787 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 787 666	10 787 666
Ingående ackumulerade avskrivningar	-648 417	-553 386
Årets avskrivningar	-95 031	-95 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-743 448	-648 417
Utgående planenligt värde	<u>10 044 218</u>	<u>10 139 249</u>
Mark	2 632 989	2 632 989
Utgående planenligt värde	2 632 989	2 632 989
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>12 677 207</u>	<u>12 772 238</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 232 000	4 434 000
Taxeringsvärde mark	1 342 000	1 193 000
	<u>6 574 000</u>	<u>5 627 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 542 000	5 538 000
Lokaler	32 000	89 000
	<u>6 574 000</u>	<u>5 627 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	6 130	6 023
Skattefordringar	0	140
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>6 130</u>	<u>6 163</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Länsförsäkringar	4,49	2025-12-30	2 000 000
Länsförsäkringar	3,34	2025-06-30	2 000 000
Länsförsäkringar	3,34	2025-08-31	1 535 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 535 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-60 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 535 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			-60 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 235 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
Summa ställda säkerheter	6 000 000	6 000 000

Årsredovisningen färdigställdes 2025-10-08

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Sofie Dahlstedt
Ordförande

Olivia Engman

Darian Ari

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

SOFIE DAHLSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-07 15:28:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIE DAHLSTEDT

Sofie Dahlstedt

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

OLIVIA ENGMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-14 07:07:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olivia Linn Engman

Olivia Engman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.85.44

DARIAN ARI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-07 07:34:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DARIAN MOHAMMED

Darian Ari

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.140.0.0

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-15 06:24:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.84