

Årsredovisning 2024

Brf Rován 4

769605-1148



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rován 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-30. Stadgar registrerades 2021-06-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rovan 4	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 1 194 kvm och 2 lokaler om 145 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Samuelsson	Ordförande
Risto Bengtsson	Styrelseledamot
Staffan Per Heidin Svensson	Styrelseledamot
Julia Burlin	Suppleant
Rita Lejon	Suppleant
Matilda Söderlund	Suppleant

Valberedning

Ingegerd Viktorin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning
Nytt torkskåp till gemensam tvättstuga
Tättningsarbete i källaren för brandsäkerhet
- 2023** ● Entréporten har renoverats
- 2022** ● Ventiler i värmesystemet byttes ut.
- 2021** ● Delar av fasaden på gården (mot Katarina Bangata 49) putsades om.
Ny undercentral
Liggande avloppsstam renoverades
- 2018** ● Taket målades
- 2016** ● Husets kommersiella lokaler renoverades
- 2015** ● Fönstren renoverades
- 2013** ● Balkonger byggdes
- 2012** ● Gården och dess bjälklag renoverades
- 2010** ● Två vindsvåningar byggdes
- 2002** ● Elstigare och undercentral förnyades
Stambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK
- 2025-2026** ● Uppfräschning av fönster
Uppfräschning av källare
- 2026** ● Modernisering av tvättstuga

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
ComHem	Kabeltv
Ekonomisk förvaltning	Nabo

Fastighetsel	Ellevio
Fastighetsfrågor, kurser, juridik	Fastighetsägarna
Fjärrvärme	Fortum
Hiss-service	Hissen AB
Plåtarbete och snöskottning	Takjour AB
Sophämtning/Vatten	Stockholm Vatten
Teknisk förvaltning	Borg & Merio
Trappstädning	Melins Städ
Taskottning	Takjour AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi höjde avgiften med 9% för att börja amortera på föreningens lån. Vi amorterade ett lån på 500.000 och har även börjat amortera löpande på ett lån (19431kr per kvartal).

Styrelsen har delvis under året beviljat hyresreduktion för den stora lokalen pga deras verksamhet har haft sämre utveckling. Hyresreduktionen är nu avslutad.

Vi genomförde stamspolning, tätningsarbeten i källaren för brandsäkerhet och köpte ett nytt torkskåp till den gemensamma tvättstugan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 621 856	1 539 290	1 461 333	1 369 400
Resultat efter fin. poster	-303 141	-208 857	-580 445	-231 272
Soliditet (%)	52	52	52	53
Yttre fond	1 217 944	1 055 019	1 335 344	1 205 300
Taxeringsvärde	57 371 000	57 371 000	57 371 000	43 348 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	812	755	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,3	59,1	57,3	58,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 535	11 032	11 181	11 181
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 844	9 261	9 366	9 366
Sparande per kvm totalyta, kr	295	257	314	323
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	23	26	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	209	182	160	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	52	43	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	257	229	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	1,78	1,31	1,16
Räntekänslighet (%)	11,90	13,59	14,81	15,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

I årets bokslut kan vi se att avskrivningarna på -544 000 kr har påverkat resultatet.

Utöver det har föreningen haft några större utgifter under året, bland annat för:

Reparation av tvättstugan och vatten och avlopp uppgick till 45 000 kr.

Takreparationen kostade 64 000 kr.

Ökade kostnader för värme, vatten och sophämtning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	17 401 711	-	-	17 401 711
Upplåtelseavgifter	1 136 946	-	-	1 136 946
Fond, yttre underhåll	1 055 019	-	162 925	1 217 944
Balanserat resultat	-5 745 033	-208 857	-162 925	-6 116 816
Årets resultat	-208 857	208 857	-303 141	-303 141
Eget kapital	13 639 785	0	-303 141	13 336 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 116 816
Årets resultat	-303 141
Totalt	-6 419 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	172 113
Att från yttre fond i anspråk ta	-153 760
Balanseras i ny räkning	-6 438 309
	-6 419 956

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 621 856	1 539 290
Övriga rörelseintäkter	3	1 864	5 217
Summa rörelseintäkter		1 623 720	1 544 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 053 739	-869 489
Övriga externa kostnader	9	-92 731	-92 906
Personalkostnader	10	-29 196	-42 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-544 224	-544 224
Summa rörelsekostnader		-1 719 890	-1 549 220
RÖRELSERESULTAT		-96 170	-4 714
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 159	16 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-225 130	-221 142
Summa finansiella poster		-206 971	-204 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-303 141	-208 857
ÅRETS RESULTAT		-303 141	-208 857

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	22 425 231	22 926 723
Markanläggningar	13	1 582 139	1 624 871
Maskiner och inventarier		36 094	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 043 464	24 551 594
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 043 464	24 551 594
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 407	54 407
Övriga fordringar	14	1 389 035	1 734 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 463	57 422
Summa kortfristiga fordringar		1 508 905	1 846 759
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 508 905	1 846 759
SUMMA TILLGÅNGAR		25 552 369	26 398 353

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 538 657	18 538 657
Fond för yttre underhåll		1 217 944	1 055 019
Summa bundet eget kapital		19 756 601	19 593 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 116 816	-5 745 033
Årets resultat		-303 141	-208 857
Summa fritt eget kapital		-6 419 956	-5 953 891
SUMMA EGET KAPITAL		13 336 645	13 639 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 200 000	10 000 000
Övriga långfristiga skulder		7 917	7 917
Summa långfristiga skulder		2 207 917	10 007 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 641 707	2 400 000
Leverantörsskulder		117 095	103 562
Skatteskulder		4 811	6 342
Övriga kortfristiga skulder		-466	1 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	244 661	239 207
Summa kortfristiga skulder		10 007 808	2 750 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 552 369	26 398 353

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-96 170	-4 714
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	544 224	544 224
	448 054	539 510
Erhållen ränta	18 159	16 998
Erlagd ränta	-231 604	-215 881
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 609	340 628
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 915	7 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 924	22 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	248 618	370 057
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 094	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 094	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-558 293	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-558 293	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-345 769	370 057
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 696 256	1 326 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 350 487	1 696 256

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rován 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	941 271	863 628
Övriga årsavgifter	4 320	4 320
Hysesintäkter, bostäder	110 180	105 780
Hysesintäkter, lokaler	535 868	568 656
Övriga intäkter	13 945	8 976
Kabel-TV/Bredband	49 272	44 672
Intäktsreduktion	-36 000	-56 742
Hyses-/avgiftsbortfall förråd	3 000	0
Summa	1 621 856	1 539 290

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-7
Elprisstöd	0	5 223
Övriga rörelseintäkter	1 864	0
Summa	1 864	5 217

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	62 704	60 943
Städning	28 968	28 352
Övrigt	4 231	2 789
Besiktning och service	36 075	15 063
Trädgårdsarbete	1 174	10 500
Snöskottning	10 001	2 500
Summa	143 153	120 147

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	219	17 628
Tvättstuga	12 129	2 766
Trapphus/port/entr	0	941
Källarutrymmen	0	-1 322
Dörrar och lås/porttele	18 319	30 003
VA	32 644	0
Värme	3 726	98 445
Ventilation	2 074	0
El	5 565	691
Hissar	11 960	6 911
Tak	64 138	1 119
Fasader	0	35 823
Summa	150 774	193 004

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	118 610	0
Dörrar och lås/porttele	0	9 188
Summa	118 610	9 188

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	29 006	30 993
Uppvärmning	279 591	243 843
Vatten	79 628	69 289
Sophämtning	38 997	30 982
Summa	427 222	375 107

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Tak	35 150	0
Fastighetsförsäkringar	40 638	36 859
Kabel-TV	7 392	6 944
Bredband	43 600	41 983
Fastighetsskatt	87 200	86 257
Summa	213 980	172 043

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 365	8 910
Övriga förvaltningskostnader	24 759	17 749
Revisionsarvoden	19 875	22 375
Ekonomisk förvaltning	46 732	43 872
Summa	92 731	92 906

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	23 750	35 000
Sociala avgifter	5 446	7 602
Summa	29 196	42 602

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	225 130	221 142
Summa	225 130	221 142

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 979 287	28 979 287
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 979 287	28 979 287
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 052 564	-5 551 072
Årets avskrivning	-501 492	-501 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 554 056	-6 052 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 425 231	22 926 723
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 176 055</i>	<i>9 176 055</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 214 000	19 214 000
Taxeringsvärde mark	38 157 000	38 157 000
Summa	57 371 000	57 371 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 136 779	2 136 779
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 136 779	2 136 779
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-511 908	-469 176
Årets avskrivning	-42 732	-42 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-554 640	-511 908
Utgående restvärde enligt plan	1 582 139	1 624 871

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 548	38 674
Nabo Klientmedelskonto	333 696	714 827
Borgo	1 016 791	981 429
Summa	1 389 035	1 734 930

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 812	2 026
Fastighetsskötsel	15 676	15 676
Försäkringspremier	13 885	12 862
Kabel-TV	1 877	1 848
Bredband	10 900	10 900
Förvaltning	14 313	14 110
Summa	62 463	57 422

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-11-25	1,00 %	3 700 000	3 700 000
Swedbank	2025-11-25	1,00 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank	2025-11-25	1,00 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2024-12-31	3,15 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,70 %		500 000
Swedbank	2025-01-28	3,51 %	841 707	900 000
Swedbank	2027-05-25	3,19 %	1 100 000	1 100 000
Swedbank	2027-05-25	3,19 %	1 100 000	1 100 000
Summa			11 841 707	12 400 000
Varav kortfristig del			9 641 707	2 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 841 707 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 075	4 695
Städning	2 414	2 414
El	2 771	2 895
Uppvärmning	36 482	35 816
Utgiftsräntor	12 436	18 910
Vatten	14 096	11 576
Förutbetalda avgifter/hyror	150 387	142 901
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	244 661	239 207

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 750 000	12 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi höjde avgiften med 8% från och med januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andreas Samuelsson
Ordförande

Risto Bengtsson
Styrelseledamot

Staffan Per Heidin Svensson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rován 4, org.nr 769605-1148.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rován 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rován 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson