

Årsredovisning 2025

Brf Rován 4

769605-1148



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rován 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 18

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rovan 4	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 1 194 kvm och 2 lokaler om 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 339 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Samuelsson	Ordförande
Risto Bengtsson	Styrelseledamot
Annika Katarina Graflund	Styrelseledamot
Deniss Karavajev	Styrelseledamot
Staffan Per Heidin Svensson	Styrelseledamot
William Ekecrantz	Styrelseledamot
Wennberg Sofie	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 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Elstigare och undercentral förnyades
Stambyte
- 2010** ● Två vindsvåningar byggdes
- 2012** ● Gården och dess bjälklag renoverades
- 2013** ● Balkonger byggdes
- 2015** ● Fönstren renoverades
- 2016** ● Husets kommersiella lokaler renoverades
- 2018** ● Taket målades
- 2021** ● Delar av fasaden på gården (mot Katarina Bangata 49) putsades om.
Ny undercentral
Liggande avloppsstam renoverades
- 2022** ● Ventiler i värmesystemet byttes ut.
- 2023** ● Entréporten har renoverats
- 2024** ● Nytt torkskåp till gemensam tvättstuga
Tätningsarbete i källaren för brandsäkerhet
Stamspolning
- 2025** ● OVK
Omläggning dränering innergård
Renovering trätor port och fönster på bottenplan

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför år 2025 höjdes avgifterna med 8% för att möjliggöra ökade amorteringar och bygga upp en reserv inte förväntade ränteförändringar på lån som legat fast med en väldigt förmånlig ränta. Tack vare ökade intäkter och en uppbyggd god likviditet har totalt cirka 1,3 mkr av våra lån kunnat betalats av under året vilket väsentligt minskar vår räntekänslighet och förbättrar våra nyckeltal.

Inför bokslutet har även en övergång till K3 genomförts.

Inför år 2026 kommer avgifterna att höjas med 12% för att fortsätta vår målbild att minska föreningens skuldsättning och bibehålla ett positivt resultat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal genomförda under 2025.

Övriga uppgifter

En vattenskada uppstod under hösten i samband med en medlems omfattande renovering som även drabbade flera anslutande lägenheter via bjälklaget. Föreningens försäkring täcker skadan med undantag för självrisk och åldersavdrag. Det finns en framtagen plan och utsedd leverantör för att genomföra de åtgärder som krävs. Målsättning att renoveringsarbetet påbörjas under januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 763 983	1 621 856	1 539 290	1 461 333
Resultat efter fin. poster	-180 328	-303 141	-208 857	-580 445
Soliditet (%)	55	52	52	52
Yttre fond	1 236 297	1 217 944	1 055 019	1 335 344
Taxeringsvärde	57 243 000	57 371 000	57 371 000	57 371 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	948	885	812	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,4	61,3	59,1	57,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 396	10 535	11 032	11 181
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 887	8 844	9 261	9 366
Sparande / kvm totalyta, kr	397	295	257	314
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	22	23	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	209	209	182	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	59	52	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	315	290	257	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,81	1,86	1,78	1,31
Räntekänslighet (%)	9,91	11,90	13,59	14,81

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

Den avgiftshöjning med 8% som infördes 2025 täckte inte fullt ut höjda avskrivningar i samband med övergång till K3 samt ökande taxebundna kostnader. Hänsyn till detta har tagits vid beslut att genomföra avgiftsökning med 12 % för år 2026 och säkerställa budget för år 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 401 711	-	-	17 401 711
Upplåtelseavgifter	1 136 946	-	-	1 136 946
Fond, yttre underhåll	1 217 944	-	18 353	1 236 297
Balanserat resultat	-6 116 816	-303 141	-18 353	-6 438 309
Årets resultat	-303 141	303 141	-180 328	-180 328
Eget kapital	13 336 645	0	-180 328	13 156 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 438 309
Årets resultat	-180 328
Totalt	-6 618 637

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	171 729
Att från yttre fond i anspråk ta	-121 192
Balanseras i ny räkning	-6 669 174
	-6 618 637

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 763 983	1 621 856
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 864
Summa rörelseintäkter		1 763 983	1 623 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 003 505	-1 053 739
Övriga externa kostnader	9	-96 896	-92 731
Personalkostnader	10	-57 506	-29 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 520	-544 224
Summa rörelsekostnader		-1 748 427	-1 719 890
RÖRELSERESULTAT		15 557	-96 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 779	18 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-202 663	-225 130
Summa finansiella poster		-195 884	-206 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-180 328	-303 141
ÅRETS RESULTAT		-180 328	-303 141

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	21 881 055	22 425 231
Markanläggningar	13	1 539 407	1 582 139
Maskiner och inventarier	14	32 482	36 094
Summa materiella anläggningstillgångar		23 452 944	24 043 464
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 452 944	24 043 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 866	57 407
Övriga fordringar	15	587 462	1 389 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 199	62 463
Summa kortfristiga fordringar		669 527	1 508 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		669 527	1 508 905
SUMMA TILLGÅNGAR		24 122 471	25 552 369

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 538 657	18 538 657
Fond för yttre underhåll		1 236 297	1 217 944
Summa bundet eget kapital		19 774 954	19 756 601
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 438 309	-6 116 816
Årets resultat		-180 328	-303 141
Summa ansamlad förlust		-6 618 637	-6 419 956
SUMMA EGET KAPITAL		13 156 317	13 336 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 600 000	2 200 000
Övriga långfristiga skulder		7 917	7 917
Summa långfristiga skulder		7 607 917	2 207 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 961 138	9 641 707
Leverantörsskulder		96 059	117 095
Skatteskulder		7 065	4 811
Övriga kortfristiga skulder		1 540	-466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	292 435	244 661
Summa kortfristiga skulder		3 358 237	10 007 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 122 471	25 552 369

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 557	-96 170
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	590 520	544 224
	606 077	448 054
Erhållen ränta	6 779	18 159
Erlagd ränta	-177 309	-231 604
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	435 546	234 609
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 412	-7 915
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 644	21 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	477 602	248 618
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-36 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-36 094
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 280 569	-558 293
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 280 569	-558 293
ÅRETS KASSAFLÖDE	-802 967	-345 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 350 487	1 696 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	547 521	1 350 487

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rován 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,35 %
Yttertak	2,04 %
Fasader	2,38 %
Balkonger	2,38 %
Fönster	3,57 %
Stamledningar VA	2,38 %
Stamledningar Värme	3,57 %
Styr & övervakning	4,76 %
El	1,79 %
Hissar	3,57 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 016 508	941 271
Övriga årsavgifter	4 320	4 320
Hysesintäkter, bostäder	116 940	110 180
Hysesintäkter, lokaler	554 106	535 868
Övriga intäkter	22 837	13 945
Kabel-TV/Bredband	49 272	49 272
Intäktsreduktion	0	-36 000
Hyses-/avgiftsbortfall förråd	0	3 000
Summa	1 763 983	1 621 856

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 864
Summa	0	1 864

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 029	62 704
Städning	28 527	28 968
Övrigt	0	4 231
Besiktning och service	38 033	36 075
Trädgårdsarbete	2 910	1 174
Snöskottning	5 000	10 001
Summa	139 499	143 153

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 547	219
Bostäder	18 295	0
Tvättstuga	2 505	12 129
Dörrar och lås/porttele	748	18 319
VA	5 313	32 644
Värme	15 149	3 726
Ventilation	0	2 074
El	0	5 565
Hissar	18 302	11 960
Tak	19 940	64 138
Summa	89 799	150 774

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	118 610
Dörrar och lås/porttele	48 500	0
Tak	0	35 150
Gård/markytor	72 692	0
Summa	121 192	153 760

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	43 456	29 006
Uppvärmning	279 696	279 591
Vatten	97 973	79 628
Sophämtning	47 536	38 997
Summa	468 661	427 222

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 189	40 638
Kabel-TV	7 508	7 392
Bredband	43 575	43 600
Fastighetsskatt	90 082	87 200
Summa	184 354	178 830

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 917	1 365
Övriga förvaltningskostnader	23 018	24 759
Juridiska kostnader	619	0
Revisionsarvoden	19 875	19 875
Ekonomisk förvaltning	47 468	46 732
Summa	96 896	92 731

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 352	23 750
Sociala avgifter	12 154	5 446
Summa	57 506	29 196

Arvodesbeloppet inkluderar tidigare ej utbetalt arvode från tidigare mandatperiod.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202 663	225 130
Summa	202 663	225 130

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 979 287	28 979 287
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 979 287	28 979 287
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 554 056	-6 052 564
Årets avskrivning	-544 176	-501 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 098 232	-6 554 056
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 881 055	22 425 231
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 176 055</i>	<i>9 176 055</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 086 000	19 214 000
Taxeringsvärde mark	36 157 000	38 157 000
Summa	57 243 000	57 371 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 136 779	2 136 779
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 136 779	2 136 779
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-554 640	-511 908
Årets avskrivning	-42 732	-42 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-597 372	-554 640
Utgående restvärde enligt plan	1 539 407	1 582 139

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 094	0
Årets inköp	0	36 094
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 094	36 094
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 612	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 612	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 482	36 094

NOT 15, ÖVRIGA FÖRDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 941	38 548
Nabo Klientmedelskonto	440 421	333 696
Borgo	107 100	1 016 791
Summa	587 462	1 389 035

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 813	5 812
Fastighetsskötsel	17 076	15 676
Försäkringspremier	14 649	13 885
Kabel-TV	1 894	1 877
Bredband	11 921	10 900
Förvaltning	14 846	14 313
Summa	69 199	62 463

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-11-25	2,58 %	3 300 000	3 700 000
Swedbank	2028-11-24	2,70 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank	2026-11-25	2,48 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,45 %	961 138	1 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,51 %	0	841 707
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			10 561 138	11 841 707
Varav kortfristig del			2 961 138	9 641 707

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 172 518 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 877	6 075
Städning	2 365	2 414
El	4 101	2 771
Uppvärmning	37 459	36 482
Utgiftsräntor	37 790	12 436
Vatten	21 380	14 096
Förutbetalda avgifter/hyror	162 463	150 387
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	292 435	244 661

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 750 000	12 750 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

Andreas Samuelsson
Ordförande

Risto Bengtsson
Styrelseledamot

Annika Katarina Graflund
Styrelseledamot

Deniss Karavajev
Styrelseledamot

Staffan Per Heidin Svensson
Styrelseledamot

William Ekecrantz
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 19:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 16:22

DOCUMENT ID:

Syb9TOWJqWx

ENVELOPE ID:

B1c6ubycZx-Syb9TOWJqWx

DOCUMENT NAME:

Brf Rovn 4, 769605-1148 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

e136422bd3602490c56ae6c2fbd8144b77a9139547208
6ddc747e7cc7bcff477932c2ee42c6f92e27dd171f10d3e
98ca6a1040fb55864176f5f1a62f26bb1441

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Risto Kenneth Bengtsson risto.bengtsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 19:54 11.03.2026 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. Annika Katarina Graflund Annika.graflund@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 08:15 12.03.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.13
3. DENISS KARAVAJEV to.kaare@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 10:13 11.03.2026 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.171
4. ANDREAS SAMUELSSON samuelsson.andreas@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:36 13.03.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.24
5. WILLIAM EKECRANTZ Wille.ekecrantz@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:43 14.03.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.110
6. Staffan Per Heidin Svensson Contact@staffanstudios.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:09 30.03.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 212.37.22.154
7. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:42 30.03.2026 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025.

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 2025 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 2025 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 19:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 16:22

DOCUMENT ID:

S1liauZ15bl

ENVELOPE ID:

rJgq60b1qbl-S1liauZ15bl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Rovän 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6075a1a70620ebac5bb4fae1549e771c9891801d6a2bb
84bd80204d6ba3c838f36edc56fee94d36d63db291ebaf
4cad82a74aa052b4b20d8357d6490a77c4cb0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	30.03.2026 19:42	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	30.03.2026 19:42	Low	IP: 2.69.211.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed