



Årsredovisning Brf Rován 9

716418-1450
Räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Brf Rován 9 avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 6 juni 1983.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Rován 9 med adress Ringvägen 161/Renstiernas Gata 48 sedan 1985 och innehar marken med äganderätt. I fastigheten finns 39 bostadslägenheter med en sammanlagd area om 1 832 m² och 2 affärslokaler om 410 m².

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmar

Föreningen hade 53 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtits. Medlemsantalet uppgick till 58 vid året slut.

Styrelsens sammansättning:

Ordförande Sara Larsson

Ledamot Ann Svedeby

Ledamot Päivi Kantala

Ledamot Alexander Andreasson (avgick 2023-12-01)

Suppleanter:

Gisela Naucér

Cecilia Östergren

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Föreningens revisor är David Walman på Rävissor AB.

Valberedning

Vid stämman valdes Victor Schön och Torun Bergholm.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 och en extra föreningsstämma 2023-09-14.

Väsentliga händelser under året

I mars 2023 gjordes slutbesiktning av de tre nya vindslägenheterna. Entreprenören, Iconic Fastigheter AB, överlät samtliga lägenheter under 2023.

Under våren och en del av sommaren totalrenoverades båda trappuppgångarna inklusive hissar, portar och nya gårdsdörrar.

I början på hösten installerades två nya tvättmaskiner; planerad totalrenovering av tvättstugan beslutades att skjuta på tills vidare. I oktober hade vi en "röjarsöndag" då vi med gemensamma krafter slängde skräp och skrot från diverse utrymmen i fastigheten. Därefter storstädades källaren och balkonger av vår städfirma.

Utfört historiskt underhåll

2021 Ny elservis och installation av 3-fas el i hela fastigheten.

2022 Omläggning tak, nya stuprör, rännor, takvärme samt taksäkerhet.

2022 Renovering/modernisering samt uppdragning av hissar till vindsvåning.

2023 Renovering av två trapphus.

2023 Två nya tvättmaskiner.

Planerat underhåll

Stamspolning i hela fastigheten samt stickrören i lägenheter, lokaler och övriga utrymmen utfördes i januari 2024.

OVK påbörjades i februari 2024. Redan nu står det klart att en del åtgärder kommer att behöva vidtas för att förbättra ventilationen i flera lägenheter.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter sedan januari 2024 den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 841	1 651	1 608	1 534
Resultat efter fin. poster (tkr)	-264	54	-115	337
Soliditet (%)	84	72	59	70

Nyckeltal	2023	2022
Årsavgift/kvm	457	456
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna	45,4 %	44,3 %
Skuld/kvm	823	925
Räntekänslighet*	2,2	2,6
Energikostnad/kvm**	230	236
Sparande/kvm***	25	124

* *Räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas med för att behålla kassaflödet om räntan ökar med 1 procentenhet.*

** *Med energikostnad avses föreningens kostnad för el, värme och vatten per kvm.*

*** *Med sparande avses årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm, och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.*

Förändringar eget kapital	2022-12-31	Disp. av föreg. års resultat.	Disposition av övriga poster	2023-12-31
Inbetalda insatser	5 882 522		2 408 000	8 290 522
Upplåtelseavgifter	6 858 500			6 858 500
Fond för yttre underhåll	131 160	90 775		221 935
Balanserat resultat	372 768	-37 085		335 683
Årets resultat	53 690	-53 690	-263 578	-263 578
Eget kapital	13 298 640			15 443 062

Uppllysning om negativt resultat

Föreningen har under året haft en hel del kostnader av engångskaraktär.

Vi drabbades av en vattenskada (en svetsning som givit med sig på ett stamrör) som påverkade badrummen i två lägenheter. Föreningens försäkring tog hela kostnaden för återställande. Föreningens kostnad uppgick till 235 000 (självrisk samt värdeminskingsavdrag).

I ett medlemsärende så har föreningen tvingats anlita juridiskt biträde samt utfört ett låsbyte i fastigheten. Kostnaden för detta uppgick till 98 000. Detta medlemsärende är nu avslutat och medlemmen är avflyttad. Några ytterligare kostnader kommer inte att belasta föreningen i detta ärende.

Konsultarvode i samband med övergång till K3 uppgick till 23 000.

Avgifterna höjdes med 10 % den 1 oktober 2023. Dessutom fattades beslut om en ytterligare höjning om 10 % från den 1 april 2024.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten och årets resultat	335 683 <u>-263 578</u>
---	----------------------------

Totalt	72 105
---------------	---------------

behandlas så att avsättes till yttre fond tas i anspråk från yttre fond i ny räkning överföres	129 000 -33 939 <u>-22 956</u>
---	--------------------------------------

Totalt	72 105
---------------	---------------

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 840 829	1 651 306
Övriga rörelseintäkter		1 303	360
Summa rörelseintäkter		1 842 132	1 651 666
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 401 638	-1 011 097
Administration och förvaltning	4	-260 824	-221 052
Personalkostnader	5	-128 896	-153 018
Avskrivningar		-308 221	-158 680
Summa rörelsekostnader		-2 099 579	-1 543 847
Rörelseresultat		-257 447	107 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter		82 041	381
Räntekostnader		-88 172	-54 510
Summa finansiella poster		-6 131	-54 129
Resultat efter finansiella poster		-263 578	53 690
ÅRETS RESULTAT		-263 578	53 690

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 859 713	11 925 177
Maskiner och inventarier	7	170 063	
Summa anläggningstillgångar		16 029 776	11 925 177
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		429 860	352 376
Övriga fordringar		100	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 194	95 905
Summa kortfristiga fordringar		593 154	448 280
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 692 219	6 046 933
Summa omsättningstillgångar		1 692 219	6 495 212
SUMMA TILLGÅNGAR		18 315 149	18 420 390

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 149 022	12 741 022
Fond för yttre underhåll		221 935	131 160
Summa bundet eget kapital		15 370 957	12 872 182
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		335 683	372 769
Årets resultat		-263 578	53 690
Summa fritt eget kapital		72 105	426 459
Summa eget kapital		15 443 062	13 298 641
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 845 533	1 864 088
Leverantörsskulder		105 128	2 524 222
Skatteskulder		87 561	47 553
Övriga skulder		65 987	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		767 878	685 886
Summa kortfristiga skulder		2 872 087	5 121 749
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 315 149	18 420 390

Kassaflödesanalys

1 januari - 1 december	2023	2022
Intäkter	1 842 132	1 651 666
Summa intäkter	1 842 132	1 651 666
Driftskostnader	1 401 638	1 011 097
Förvaltnings- och externa kostnader	260 824	221 052
Personalkostnader	128 896	153 018
Ränteintäkter	-82 041	-381
Räntekostnader	88 172	54 510
Summa kostnader	1 797 489	1 439 296
Likviditet från resultatet	44 643	212 370
Kundfordringar	-77 484	-352 376
Övriga kortfristiga fordringar	-67 390	8 417
Leverantörsskulder	-2 419 094	2 432 857
Övriga kortfristiga skulder	187 987	402 370
Likviditet från rörelsekapitalet	-2 375 981	2 491 268
Akkumulerad likviditet från rörelsen	192 884	270 781
Nettoinvesteringar	-4 412 821	-2 397 968
Nettoförändring, långfristiga lån	-18 555	-2 117 133
Insatser och upplåtelseavgifter	2 408 000	6 858 500
Likviditet från investeringar och lån	-2 023 376	2 343 399
Akkumulerad likviditetsförändring	-4 354 714	5 047 037
Ingående likvida medel	6 046 933	999 896
Förändring under året	-4 354 714	5 047 037
Utgående likvida medel	1 692 219	6 046 933

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Rován 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har skett detta räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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	100 år
Innergård	30 år
VA-stammar	50 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Elstammar	40 år
Tak	40 år
Hiss	25 år
Gemensamma utrymmen	25 år
Maskiner och inventarier	10–12 år

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

<i>Not 2</i>	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	836 545	731 553
Hysesintäkter, lokaler	844 764	794 317
Debiterad fastighetsskatt	108 490	69 468
Bredband	39 427	37 380
Övrigt	11 603	18 588
Summa nettointäkter	1 840 829	1 651 306

<i>Not 3</i>		
Fastighets- och driftskostnader		
El	61 350	62 443
Uppvärmning	353 700	320 454
Vatten	100 770	92 961
Avfallshantering	40 511	50 546
Fastighetsskötsel	40 548	34 287
Städning	82 150	45 618
Skötsel, utemiljö	4 572	-
Reparationer	402 605	66 180
Underhåll	11 407	38 225
Övriga fastighetskostnader	78 613	83 338
Kabel-TV/bredband	37 380	37 380
Fastighetsförsäkringar	38 618	32 771
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	149 414	146 894
Summa fastighets- och driftskostnader	1 401 638	1 011 097

<i>Not 4</i>		
Administrativa kostnader		
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	42 528	60 617
Ekonomisk förvaltning, extra	70 070	12 446
Revision	30 200	-
Lokalhyra	6 000	6 000
Konsultarvoden	-	-
Advokatkostnader	63 776	53 563
Bankkostnader	6 004	50
Övriga kostnader	42 246	88 376
Summa administrativa kostnader	260 824	221 052

<i>Not 5</i>		
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	105 000	120 750
Sociala avgifter	23 896	32 268
Summa personalkostnader	128 896	153 018

<i>Not 6</i>	2023	2022
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden*	13 309 515	10 911 546
Årets inköp	4 238 137	2 397 969
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 384 338	-1 225 658
Årets avskrivning	-303 600	-158 680
Utgående redovisat värde	15 859 714	11 925 177
<i>*varav mark 2 987 419</i>		

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde, byggnader	23 821 000	23 821 000
Taxeringsvärde, mark <i>eller</i>	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde, bostäder	70 600 000	70 600 000
Taxeringsvärde, lokaler	9 221 000	9 221 000

<i>Not 7</i>		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	126 106	126 106
Årets inköp	174 683	
Årets utrangering	-88 012	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 106	-126 106
Årets utrangering	88 012	
Årets avskrivningar	-4 620	-
Utgående redovisat värde	170 063	0

Not 8
Skulder till kreditinstitut

	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
		<i>2023-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
SBAB	2024-01-18	5,32	1 845 533	1 864 088
Summa skulder till kreditinstitut			1 845 533	1 864 088

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 1 845 533 1 864 088

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 471 000	4 471 000

Stockholm, maj 2024

Sara Larsson, ordförande

Ann Svedeby, ledamot

Päivi Kantala

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor
Rävisor AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rován 9 716418-1450

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rován 9 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rován 9 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor