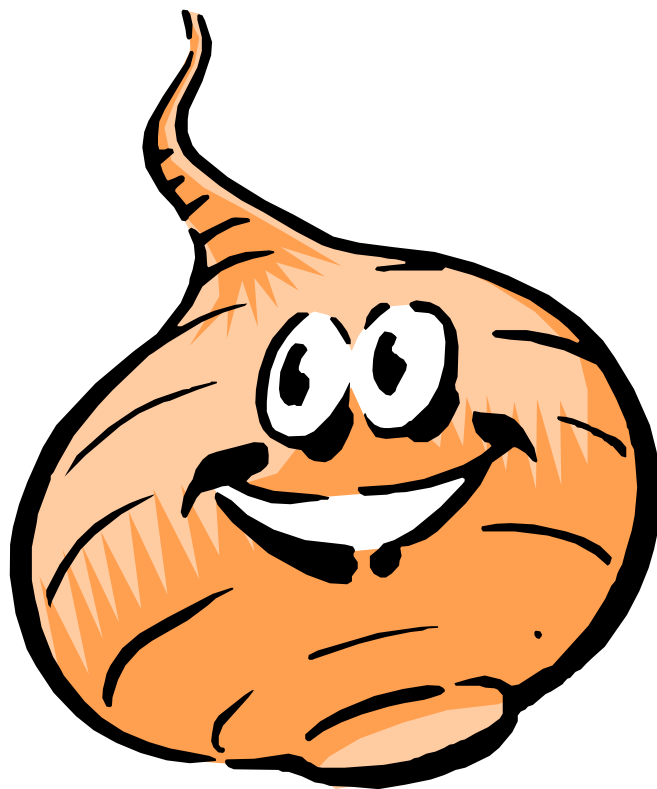

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Rován 9
Org nr: 716418-1450



- ② ID:3eb4a900-ab60-11ec-976b-1524afa27bc6 Status: Signerat av alla
- ② ID:0d52c720-acf0-11ec-9912-79a2ff3a9339 Status: Signerat av alla

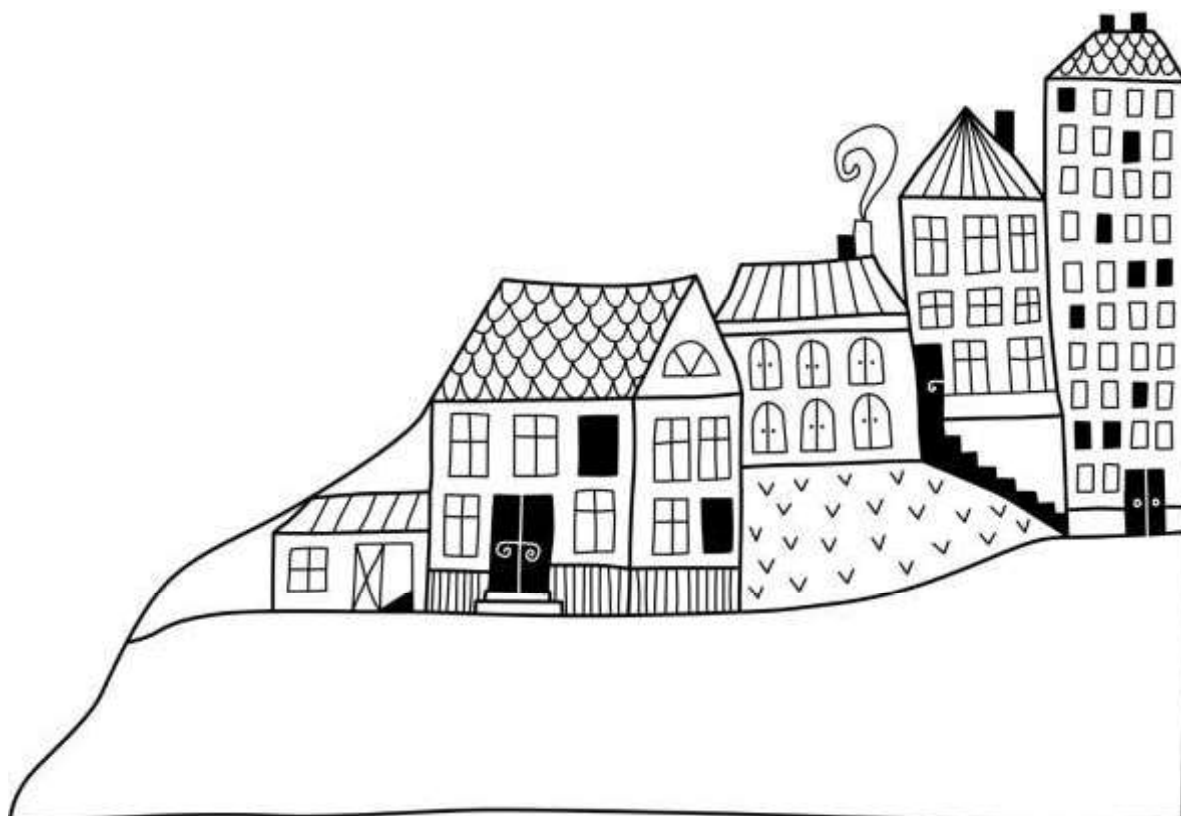
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rován 9 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 490% till 25%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 490% till 271%.

Årets resultat är 115 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rován 9 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adress är Renstiernas gata 48 och Ringvägen 161. I föreningen finns en lokal på 180 m² i gatuplan och en garagelokal på 230 m² upplåtna med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kokvrå	10
1 rum och kök	11
2 rum och kök	15
Totalt	36

Total tomtarea	580 m ²
Total bostadsarea	1 605 m ²
Total lokalarea	410 m ²

Årets taxeringsvärde	54 977 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 977 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 246 tkr och planerat underhåll för 217 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 129 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte avloppsrör samt isolering asbeströr i källare	2020
Byte fettavskiljare och rör i källare	2020
Rensning och kartering av kanaler	2018
Råttfällor på stammar	2017
Ny fjärrvärmecentral	2016
Råttfällor på stammar	2016
Utsug av radon i källare	2016
Ny tvättmaskin	2016
Målning av fastighetens fönster och dörrar	2016
Högtrycksspolning av stammar	2016
Delvis nya stuprör	2015
Ny dränkpump i befintlig pumpgrop	2015
Ventilationsåtgärder i 7 lägenheter	2014
Ommålning av fastighetens tak	2013
Byte av undermåliga takplåtar	2013
Del av soprum omgjort till barnvagnsförråd	2012
Ventilation	2011
Snörasskydd	2010
Torktumlare, Utomhusarmatur	2009

Årets utförda underhåll	Belopp (Kkr)
Rivning källarförråd, montering väggskivor och renovering av golv	150 985
Byte av vattenledning, nya radiatorer	65 652

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Sara Larsson	Ordförande	Stämman
Ann Svedeby	Ledamot	Stämman
Alexander Andreasson	Ledamot	Stämman
Christoffer Clarin	Ledamot	Stämman
Päivi Kantala	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Ming Ceder	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av
Rävisor AB, David Walman	Revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

El-projektet avslutades i juli 2021 då den sista besiktningen genomfördes. På det stora hela fungerade det bra under "byggtiden".

Källaren iordningställdes och nya förråd monterades. Dessa togs i bruk under november-december.

I juli-augusti beviljades bygglov för vinden. Entreprenören fick dock inte bygglov för gårdslägenheten. Detta på grund av tillgänglighetskraven som inte går att uppfylla. Vi diskuterar nu med entreprenören om ytterligare en ansökan ska göras. Styrelsen kommer att återkomma om detta. Vindsbygget kommer att påbörjas i april 2022.

Under hösten drabbades vi av problem med värmen. Vår lokalhyresgäst, Zebra Dans, hade ingen värme alls. Värmen till lägenheterna var i många fall ojämn. Ny cirkulationspump och värmeväxlare monterades samt att värmen injusterades i alla lägenheter.

Driftkostnaderna är höga vilket främst beror på problem med värmen, hissar, tvättstuga och iordningställande av källaren. Under 2020 var de exceptionellt låga eftersom vi fick tillbaka nästan 500k från Stockholm Vatten och Avlopp.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

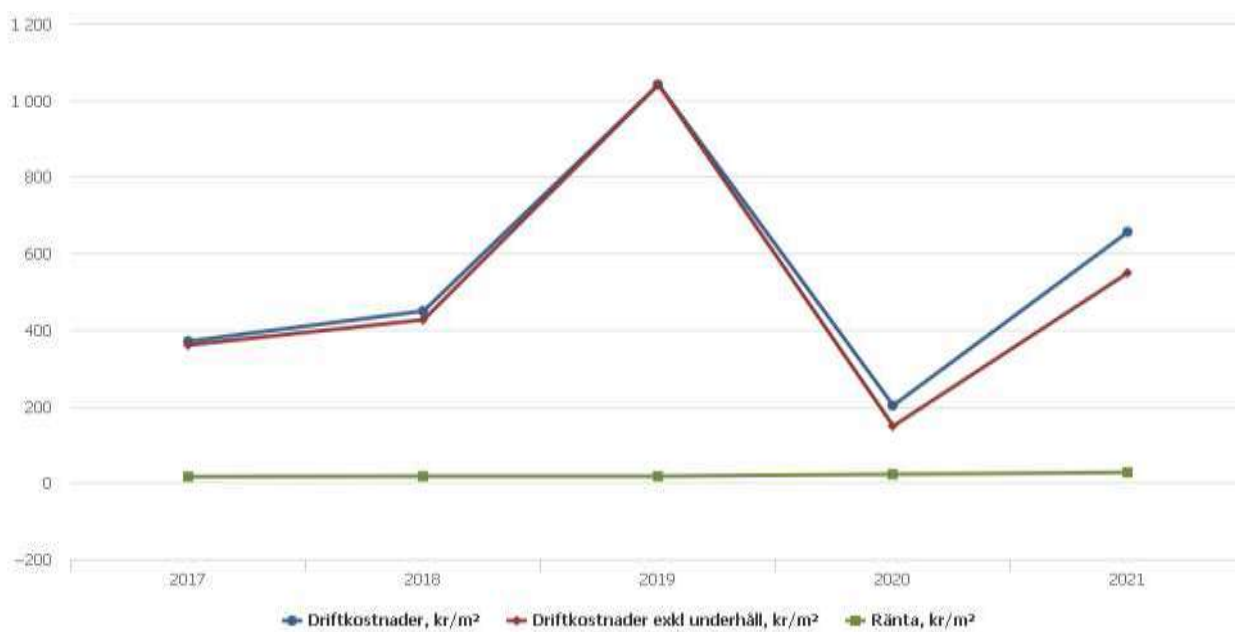
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Årsavgiften höjdes 2020-01-01 med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 456 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 562	1 534	1 266	1 254	1 245
Resultat efter finansiella poster	-115	337	30	58	178
Soliditet %	59	70	61	70	70
Likviditet %	25*	98*	203	292	242
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	456	456	414	414	414
Driftkostnader, kr/m ²	656	202	1 041	449	370
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	549	148	1 041	426	360
Ränta, kr/m ²	27	22	17	17	16
Underhållsfond, kr/m ²	109	152	141	77	61
Lån, kr/m ²	1 976	1 137	1 144	915	916

*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 594 627	793 395	306 434	-25 139	337 154
Disposition enl. årsstämmobeslut				337 154	-337 154
Reservering underhållsfond			129 000	-129 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-216 637	216 637	
Årets resultat					-114 520
Vid årets slut	4 594 627	793 395	218 797	399 652	-114 520

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	312 014
Årets resultat	-115 520
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-129 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 637
Summa	285 132

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **285 132**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 561 608	1 533 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 131	96 831
Summa rörelseintäkter		1 647 739	1 630 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 322 650	-407 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 380	-514 434
Personalkostnader	Not 6	-87 051	-94 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 948	-93 542
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-130 172
Summa rörelsekostnader		-1 709 030	-1 240 028
Rörelseresultat		-61 291	390 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	418	505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-53 647	-53 672
Summa finansiella poster		-53 229	-53 167
Resultat efter finansiella poster		-114 520	337 154
Årets resultat		-114 520	337 154

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 685 888	6 362 999
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	195 562
Summa materiella anläggningstillgångar		9 685 888	6 558 561
Summa anläggningstillgångar		9 685 888	6 558 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	113
Övriga fordringar	Not 15	29 487	20 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	74 834	77 885
Summa kortfristiga fordringar		104 321	98 618
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	999 896	2 682 358
Summa kassa och bank		999 896	2 682 358
Summa omsättningstillgångar		1 104 217	2 780 976
Summa tillgångar		10 790 105	9 339 536

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 882 522	5 882 522	
Fond för yttre underhåll	218 797	306 434	
Summa bundet eget kapital	6 101 318	6 188 955	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	399 651	-25 139	
Årets resultat	-114 520	337 154	
Summa fritt eget kapital	285 132	312 014	
Summa eget kapital	6 386 450	6 500 970	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 981 221	2 297 042
Leverantörsskulder	Not 19	91 365	154 808
Skatteskulder	Not 20	6 757	7 767
Övriga skulder	Not 21	65 492	62 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	258 820	316 130
Summa kortfristiga skulder	4 403 655	2 838 567	
Summa eget kapital och skulder	10 790 105	9 339 536	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	731 684	731 690
Hyror, lokaler	790 981	723 504
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	2 170
Rabatter	-12 825	-11 758
Debiterad fastighetsskatt	51 768	87 912
Summa nettoomsättning	1 561 608	1 533 518

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	37 276	67 939
Övriga ersättningar	8 083	15 492
Fakturerade kostnader	0	720
Övriga rörelseintäkter	40 772	12 680
Summa övriga rörelseintäkter	86 131	96 831

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-216 637	-108 000
Reparationer	-245 688	-91 495
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 294	-103 214
Försäkringspremier	-71 723	-31 210
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 188	0
Serviceavtal	-63 098	-21 346
Obligatoriska besiktningar	-24 293	-4 450
Snö- och halkbekämpning	-24 850	0
Förbrukningsinventarier	-1 391	0
Fordons- och maskinkostnader	0	-900
Vatten	-78 815	354 771*
Fastighetsel	-46 373	-38 614
Uppvärmning	-313 575	-254 112
Sophantering och återvinning	-24 180	-25 803
Förvaltningsarvode drift	-95 547	-83 437
Summa driftskostnader	-1 322 650	-407 810

*Kostnader för vattenförbrukning inkluderar avräkning från år 2015

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 336	-73 336
IT-kostnader	-25 770	-69 091
Arvode, yrkesrevisor	-15 100	0
Övriga försäljningskostnader	-3 706	-2 503
Övriga förvaltningskostnader	-11 180	-4 831
Kreditupplysningar	-925	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 854	-19 238
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-221	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 034	-5 184
Konsultarvoden	-35 594	-215 200
Bankkostnader	-1 660	-1 650
Övriga externa kostnader	0	-121 826
Summa övriga externa kostnader	-180 380	-514 434

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-70 750	-71 400
Sociala kostnader	-16 301	-22 671
Summa personalkostnader	-87 051	-94 071

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-100 248	-73 266
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 700	-20 276
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-118 948	-93 542

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-130 172
Summa övriga rörelsekostnader	0	-130 172

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	247	335
Övriga ränteintäkter	171	170
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	418	505

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-53 647	-43 672
Övriga finansiella kostnader	0	-10 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 647	-53 672

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 636 708	6 636 708
Tillkommande utgifter	1 013 795	1 013 795
	7 650 503	7 650 503
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 237 837	0
Standardförbättringar	204 000	0
	3 441 837	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-180 794
	0	-180 794
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 911 546	7 469 709
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-850 332	-777 065
Standardförbättringar	-256 378	-286 725
	-1 106 710	-1 063 790
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-100 248	-73 246
Årets avskrivning standardförbättringar	-18 700	-20 276
Årets utrangering, måleriarbete	0	50 622
	-118 948	-42 920
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 225 658	-1 106 710
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 685 888	6 362 999
Varav		
Byggnader	8 923 965	5 786 376
Standardförbättringar	761 923	576 623
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 800 000	49 800 000
Lokaler	5 177 000	5 177 000
Totalt taxeringsvärde	54 977 000	54 977 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 599 000</i>	<i>18 599 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 378 000</i>	<i>36 378 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	126 106	126 106
	126 106	126 106
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 106	126 106
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-126 106	-126 106
	-126 106	-126 106
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-126 106	-126 106
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-126 106	-126 106
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	0	195 562
Vid årets slut	0	195 562

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	113
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	113

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	29 487	20 620
Summa övriga fordringar	29 487	20 620

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 771	9 055
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	6 230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 063	62 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 834	77 885

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	69 036	56 861
Transaktionskonto	930 861	2 625 497
Summa kassa och bank	999 896	2 682 358

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	3 981 221	2 297 042
Summa övriga skulder till kreditinstitut	3 981 221	2 297 042

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,56%	2022-01-18	1 897 042,00	0,00	15 821,00	1 881 221,00
SBAB	0,94%	2022-03-15	0,00	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00
SBAB	1,68%	2021-12-20	400 000,00	0,00	400 000,00	0
Summa			2 297 042,00	2 100 000,00	415 821,00	3 981 221,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18) trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	91 365	154 808
Summa leverantörsskulder	91 365	154 808

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	104 294	103 214
Debiterad preliminärskatt	-97 537	-95 447
Summa skatteskulder	6 757	7 767

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	2 672	0
Mottagna depositioner	62 820	62 820
Summa övriga skulder	65 492	62 820

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 434	22 434
Upplupna räntekostnader	2 362	2 712
Upplupna driftskostnader	6 083	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 888	0
Upplupna elkostnader	6 425	3 247
Upplupna vattenavgifter	16 056	17 460
Upplupna värmekostnader	55 038	33 397
Upplupna kostnader för renhållning	4 030	8 883
Upplupna styrelsearvoden	71 400	71 600
Upplupet revisionsarvode	15 100	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 503
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	12 004	153 894
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 820	316 130

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 471 000	4 471 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sara Larsson

Ann Svedeby

Alexander Andreasson

Christoffer Clarin

Päivi Kantala

Rävisor AB

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-

David Walman
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

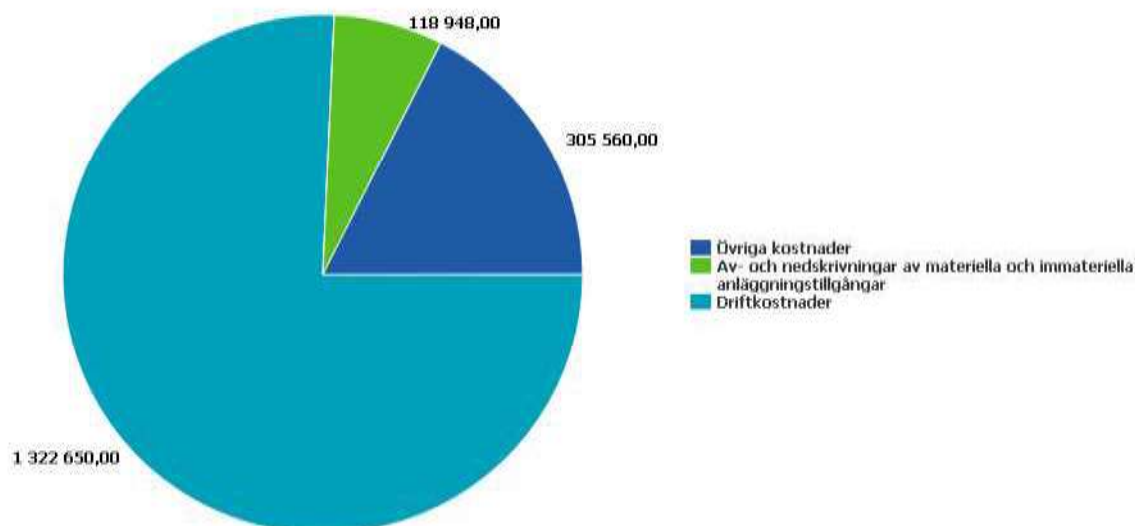
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

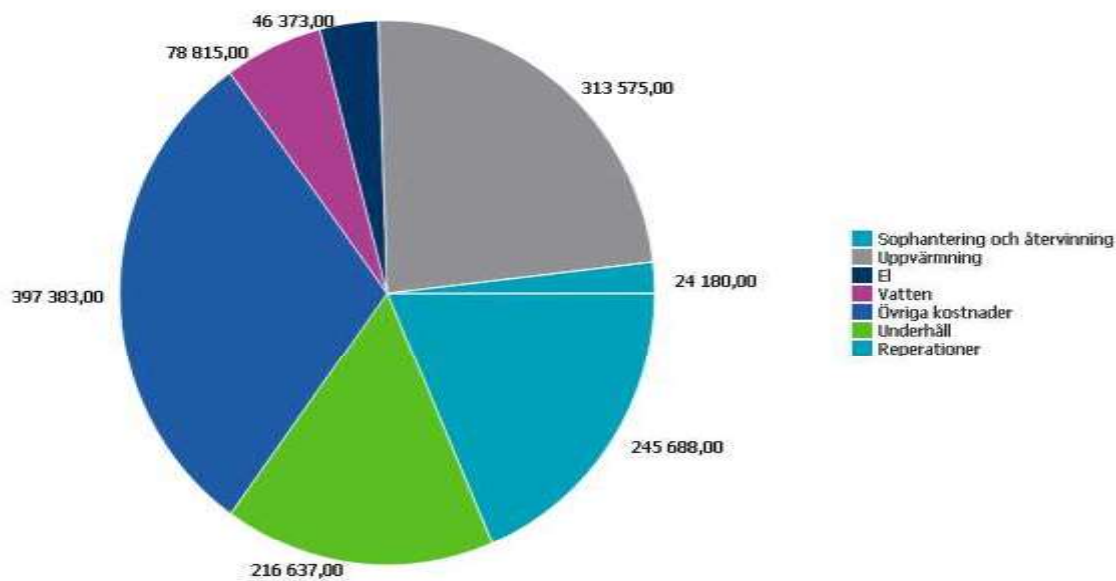
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 322 650	407 810
Övriga externa kostnader	165 280	514 434
Personalkostnader	87 051	94 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	118 948	93 542
Övriga rörelsekostnader	0	130 172
Finansiella poster	53 229	53 167
Summa kostnader	1 747 158	1 293 195



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	31 443	31 248
Systematiskt brandskyddsarbete	12 188	0
Serviceavtal	63 098	21 346
Inre skötsel/städ grund	48 660	44 116
Inre skötsel/städ extra	6 801	0
Obligatoriska besiktningkostnader	7 380	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11 875	1 625
Hissbesiktning	5 038	2 825
Snö- och halkbekämpning	24 850	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	49 746
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	31 561	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	22 163	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 275	16 450
Rep install utg för köpta tj Värme	98 110	0
Rep install utg för köpta tj El	1 284	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	67 847	12 634
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 433	3 603
Rep huskropp utg för köpta tj	8 571	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	5 061
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 444	0
Vandalisering	0	4 000
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	97 704	55 125
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	53 281	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	23 106	52 875
UH installationer utg för köpta tj Värme	42 546	0
Fastighetsel	46 373	38 614
Uppvärmning	313 575	254 112
Vatten	78 815	-354 771
Sophämtning	24 180	25 803
Fastighetsförsäkring	71 723	31 210
Värmeservice	8 643	8 073
Fastighetsskatt	104 294	103 214
Förbrukningsmaterial	1 391	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	900
Summa driftkostnader	1 322 650	407 810



BRF Rován 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Rován 9 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Ⓢ ID:3eb4a900-ab60-11ec-976b-1524afa27bc6 Status: Signerat av alla
Ⓢ ID:0d52c720-acf0-11ec-9912-79a2ff3a9339 Status: Signerat av alla

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rován 9 716418-1450

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rován 9 år 2021.

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 2021-12-31 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 år 2021.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-03-26

Rävisor AB
David Walman
Revisor