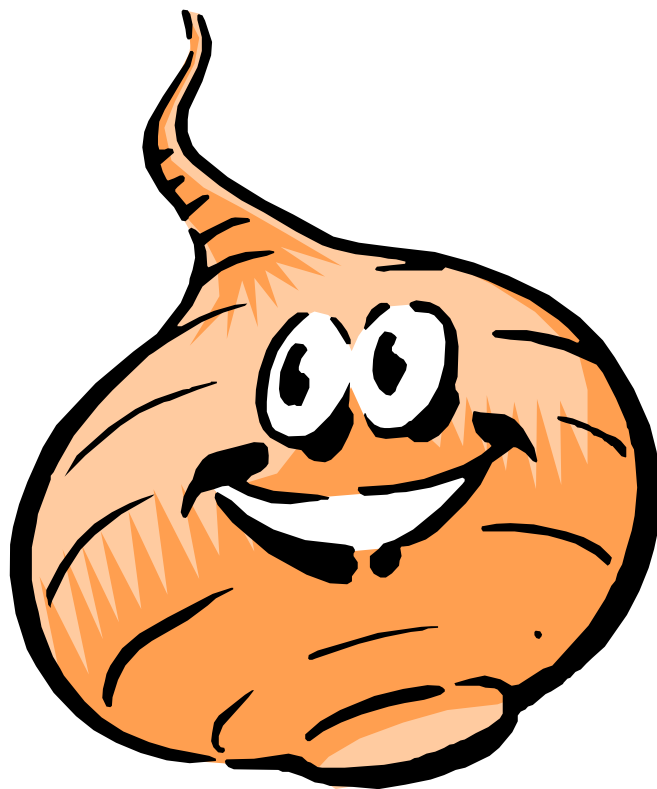


---

# 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

---

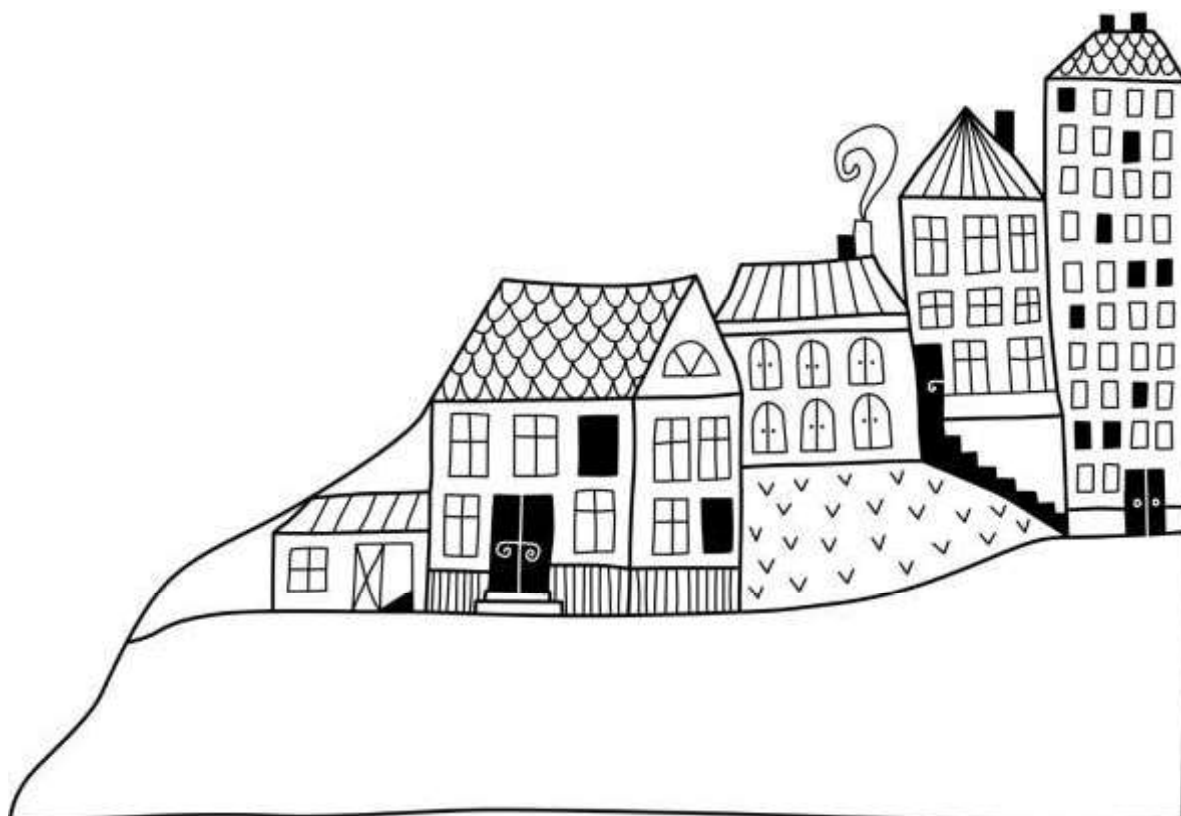
# Innehållsförteckning

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 m<sup>2</sup> i gatuplan och en garagelokal på 230 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 605 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	410 m <sup>2</sup>

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.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
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

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp (Kkr)</b>
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

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

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Ming Ceder	Suppleant	Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisor</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
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.

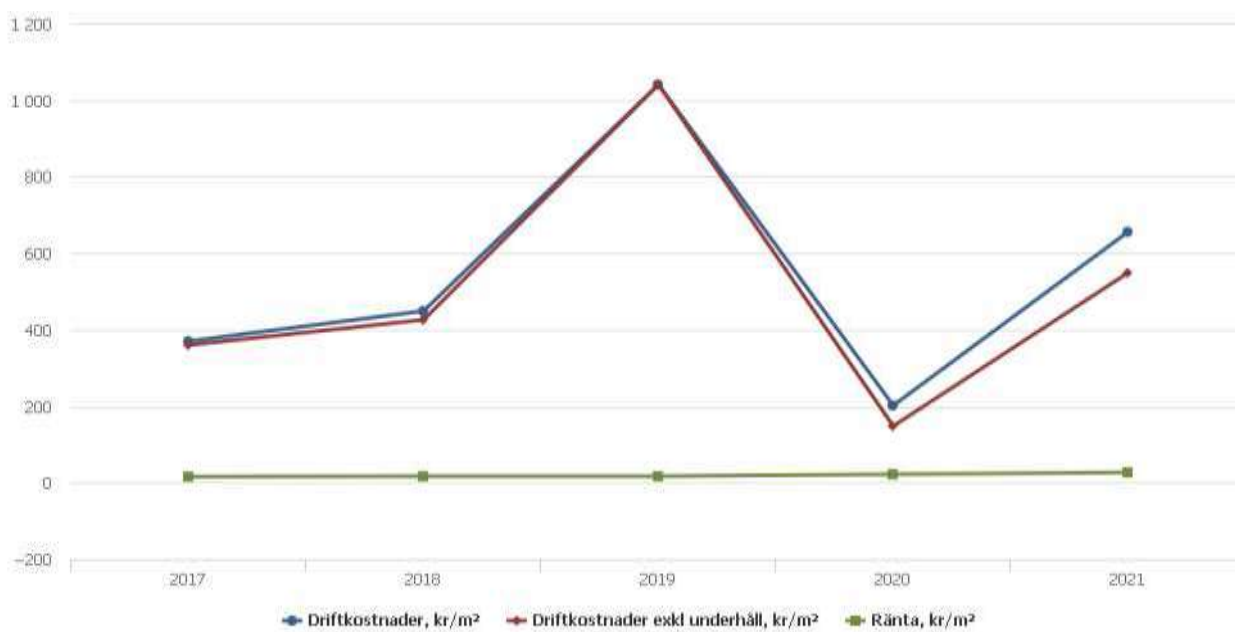
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>	456	456	414	414	414
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	656	202	1 041	449	370
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	549	148	1 041	426	360
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	27	22	17	17	16
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	109	152	141	77	61
Lån, kr/m <sup>2</sup>	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
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 594 627</b>	<b>793 395</b>	<b>218 797</b>	<b>399 652</b>	<b>-114 520</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>285 132</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 561 608	1 533 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 131	96 831
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 647 739</b>	<b>1 630 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 709 030</b>	<b>-1 240 028</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-61 291</b>	<b>390 321</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	418	505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-53 647	-53 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53 229</b>	<b>-53 167</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-114 520</b>	<b>337 154</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-114 520</b>	<b>337 154</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 685 888</b>	<b>6 558 561</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 685 888</b>	<b>6 558 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 321</b>	<b>98 618</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	999 896	2 682 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>999 896</b>	<b>2 682 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 104 217</b>	<b>2 780 976</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 790 105</b>	<b>9 339 536</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	5 882 522	5 882 522	
Fond för yttre underhåll	218 797	306 434	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 101 318</b>	<b>6 188 955</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	399 651	-25 139	
Årets resultat	-114 520	337 154	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>285 132</b>	<b>312 014</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 386 450</b>	<b>6 500 970</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 403 655</b>	<b>2 838 567</b>	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 790 105</b>	<b>9 339 536</b>	

# 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
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 561 608</b>	<b>1 533 518</b>

## 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
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>86 131</b>	<b>96 831</b>

#### 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
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 322 650</b>	<b>-407 810</b>

\*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
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-180 380</b>	<b>-514 434</b>

#### 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
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-87 051</b>	<b>-94 071</b>

**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
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-118 948</b>	<b>-93 542</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

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

**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
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>418</b>	<b>505</b>

**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
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-53 647</b>	<b>-53 672</b>

## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 636 708	6 636 708
Tillkommande utgifter	1 013 795	1 013 795
	<b>7 650 503</b>	<b>7 650 503</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	3 237 837	0
Standardförbättringar	204 000	0
	<b>3 441 837</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-180 794
	<b>0</b>	<b>-180 794</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 911 546</b>	<b>7 469 709</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-850 332	-777 065
Standardförbättringar	-256 378	-286 725
	<b>-1 106 710</b>	<b>-1 063 790</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-100 248	-73 246
Årets avskrivning standardförbättringar	-18 700	-20 276
Årets utrangering, måleriarbete	0	50 622
	<b>-118 948</b>	<b>-42 920</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 225 658</b>	<b>-1 106 710</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 685 888</b>	<b>6 362 999</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 923 965	5 786 376
Standardförbättringar	761 923	576 623
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	49 800 000	49 800 000
Lokaler	5 177 000	5 177 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>54 977 000</b>	<b>54 977 000</b>
<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
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	126 106	126 106
	<b>126 106</b>	<b>126 106</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>126 106</b>	<b>126 106</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-126 106	-126 106
	<b>-126 106</b>	<b>-126 106</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-126 106	-126 106
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-126 106</b>	<b>-126 106</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

### Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	0	195 562
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>195 562</b>

### Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	113
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>113</b>

### Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	29 487	20 620
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>29 487</b>	<b>20 620</b>



**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
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>74 834</b>	<b>77 885</b>

**Not 17 Kassa och bank**

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

**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
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 981 221</b>	<b>2 297 042</b>

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
<b>Summa</b>			<b>2 297 042,00</b>	<b>2 100 000,00</b>	<b>415 821,00</b>	<b>3 981 221,00</b>

\*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
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>91 365</b>	<b>154 808</b>

**Not 20 Skatteskulder**

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

**Not 21 Övriga skulder**

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

**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
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>258 820</b>	<b>316 130</b>

**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.

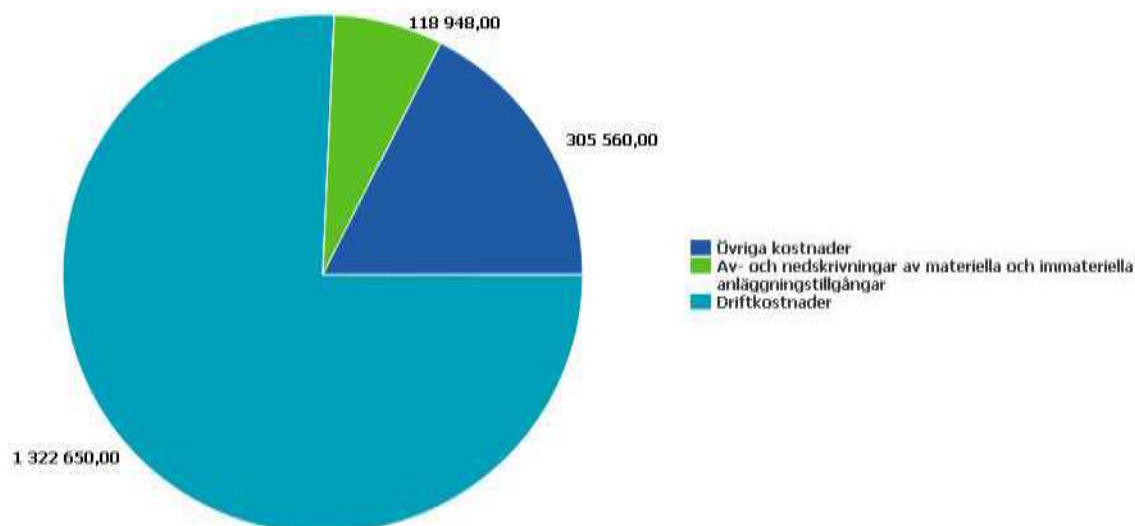
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

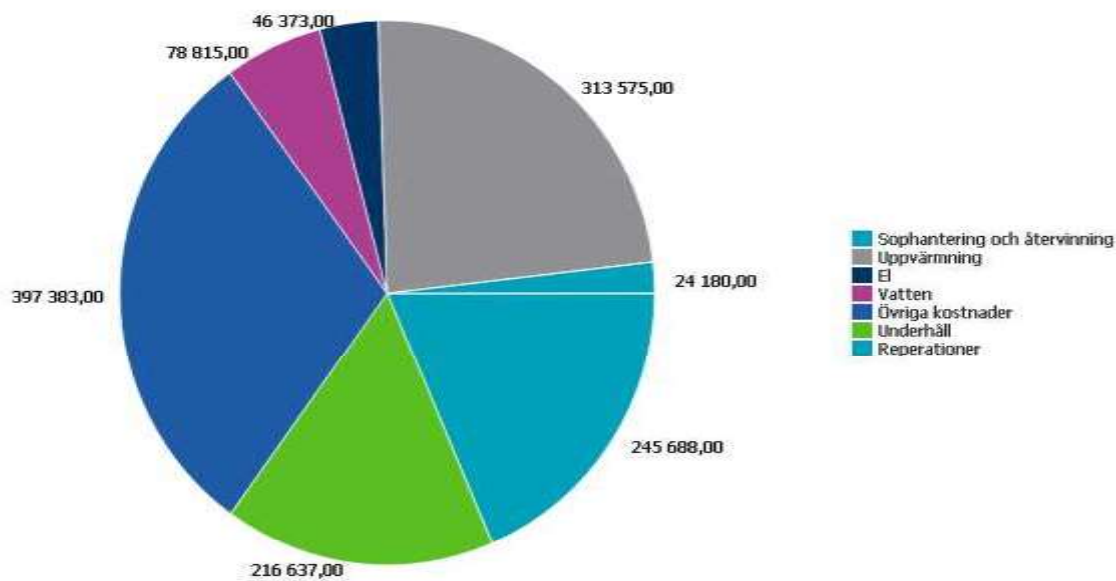
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
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
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 747 158</b>	<b>1 293 195</b>



## 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
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 322 650</b>	<b>407 810</b>





# BRF Rovan 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Rovan 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 3eb4a900-ab60-11ec-976b-1524afa27bc6

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-03-24

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Rován 9 7164181450

Ann Carin Svedeby

ann.svedeby@gmail.com

Signerat: 2022-03-24 12:10 BankID ANN SVEDEBY

Bostadsrättsföreningen Rován 9 7164181450

Alexander Andreasson

alex\_and\_90@hotmail.com

Signerat: 2022-03-25 15:10 BankID ALEXANDER ANDREASSON

Bostadsrättsföreningen Rován 9 7164181450

Johan Christoffer Clarin

christoffer.clarin1@gmail.com

Signerat: 2022-03-26 08:31 BankID CHRISTOFFER CLARIN

Bostadsrättsföreningen Rován 9 7164181450

Sara Kristin Larsson

sara.larsson@corem.se

Signerat: 2022-03-25 13:28 BankID SARA LARSSON

Bostadsrättsföreningen Rován 9 7164181450

Päivi Helena Kantala

pkantala@hotmail.com

Signerat: 2022-03-25 19:36 BankID PÄIVI KANTALA

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
4299179282022_03_24_10_50_19.pdf	1.6 MB	2b8b 73da a385 1bfa f58a 5e2d 3450 70a5 b7cb f5df 4f0c eb1b bf77 2470 44bc 7ded

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-03-24	11:50	Skapat   via API.
2022-03-24	12:10	Signerat   Ann Carin Svedeby, Bostadsrättsföreningen Rován 9 Genomfört med: BankID av ANN SVEDEBY. IP: 176.10.215.74
2022-03-25	13:28	Signerat   Sara Kristin Larsson, Bostadsrättsföreningen Rován 9 Genomfört med: BankID av SARA LARSSON. IP: 83.140.24.18
2022-03-25	15:10	Signerat   Alexander Andreasson, Bostadsrättsföreningen Rován 9 Genomfört med: BankID av ALEXANDER ANDREASSON. IP: 194.218.94.100

## Händelser

2022-03-25	19:36	Signerat   Päivi Helena Kantala, Bostadsrättsföreningen Rován 9 Genomfört med: BankID av PÄIVI KANTALA. IP: 81.228.193.72
2022-03-26	08:31	Signerat   Johan Christoffer Clarin, Bostadsrättsföreningen Rován 9 Genomfört med: BankID av CHRISTOFFER CLARIN. IP: 81.229.140.146

ⓔ ID:0d52c720-acf0-11ec-9912-79a2ff3a9339 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15

# 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

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 0d52c720-acf0-11ec-9912-79a2ff3a9339

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-03-26

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Rován 9 7164181450

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2022-03-26 11:33 BankID David Oskar Petter Walman

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
3eb4a900-ab60-11ec-976b-1524afa27bc6.pdf	1.7 MB	111a 7235 4387 18c7 5996 595f 15d4 8c27 6809 720d 903e fc99 864d 7e51 fd81 36e6
12664427452022_03_26_10_32_29.pdf	127.6 kB	edf4 a588 d9c0 d44a af40 866c 55cf 98f8 5037 79f6 af79 0292 6c0d b38f d076 8df3

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-03-26	11:32	Skapat   via API.
2022-03-26	11:33	Signerat   Walman David, Bostadsrättsföreningen Rován 9 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 90.142.51.253



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15