



Årsredovisning 2022



Brf Rován 3

Org nr 769616-1558

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Rován 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009-12-08 fastigheten Rován 3 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 26 794 450 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckning Rován 3 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 527 kvadratmeter. Fastigheten består av 24 bostadslägenheter samt 2 lokaler varav en med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 323 kvadratmeter och lokal med bostadsrätt 57 kvadratmeter. Total yta med bostadsrätt är 1 380 kvadratmeter. Lokalytan är 74 kvadratmeter. Föreningen innehar ett garage om 269 kvadratmeter med 8 platser för uthyrning. Byggnaden uppfördes 1929.

Taxeringsvärde 62 794 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderbergs & Partners. Föreningens försäkringsgivare är Folksam.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 659 kr/kvm boyta per år.

Fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johanna Bergenstråhle Eva Forsberg Joachim Bergström Mikael Sahlquist Lilian Käcke	Ordförande
Suppleanter	Daniel Hägerstrand Anne Herdies	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partners.

Revisor

Tobias Berglund
Carlsson & Partners

Valberedning

Erik Ström Sammankallande
Heidi Cannerfelt
Ylva Carlheimer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
Fastighetsförvaltning	Adfingo Fastighetsservice AB
Teknisk rådgivning	Projektledarhuset i Stockholm AB
Hiss service	Stockholm Hiss Service AB
Kabelanläggning/snöskottning	Dimson AB
Fastighetsel nät/förbrukning	Ellevio/Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophämtning/Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Melins Städ i Stockholm AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Kabel-TV	Tele 2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade under budgetarbetet hösten 2022 att höja avgiften för lägenheterna med 5% och garageplatserna med 5% inför 2023.

Balkonger

Under hösten har det uppförts 16 balkonger mot innergården.

Brandskydd

Nödbelysning har monterats i källaren och i garaget.

Bygglov

SBK beviljade bygglov för konvertering av lokal till lägenhet (1001), vilket blev klart i juni 2022.

Försäljning inventarier

Styrelsen har sålt de gamla fönstren och radiatorerna som togs bort i samband med balkongbygget, intäkten delfinansierade besiktningen av balkongerna.

Hyresgäst av lokal

Stiftelsen Falkenbergs Konstskola blev ny hyresgäst i juni 2022.

Injustering av värmen

I samband med uppförandet av balkonger gjordes en justering av värmen i fastigheten. Nya radiatorer har monterats i de lägenheter som byggde balkonger (15 stycken).

OVK

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes och godkändes och nästa OVK blir år 2027.

Sopsortering av matavfall

Efter ett kommunalt beslut öppnades soprummet upp för att lämna matavfall och restavfall.

Städdag

En städdag i december med adventsfika med stor anslutning av medlemmar.

Tekniskförvaltare

Adfingo blev den 1 april vår nya Tekniskförvaltare.

Årsstämma

Årsstämman genomfördes den 19 maj 2022 ute på gården.

Överlåtelse

Under året har det genomförts fem överlåtelse (lägenheterna 1001, 1102, 1203, 1601, 1603) varav två kommer att ske under första kvartalet 2023.

Utförda arbeten och förändringar i fastigheten:

2010

Stambyte i kök och badrum
Expansionskärl byttes för värmen
Samtliga lägenheter fick nya elledningar
Tvättstugan renoverades och byte av tvättmaskin och torkskåp

2011

Fönsterrenovering samt montering av ventiler i fönsterbågarna

2012

Föreningen installerade ett fastighetsnät för bredband

2013

Renovering av fasaden mot Katarina Bangata
Renovering av innergården
Cykelgarage byggdes i samband med renoveringen av innergården

2014

Årsstämman beslutade att sälja råvinden

2015

Källaren inreddes med Troax burar när vindsförråden flyttades till källarplan
Tvättstugan flyttades från plan 5 ½ tr. till markplan
Byte av entrédörr till fastigheten och nya fönster/dörrpartier till lokalerna
Indragning av 3-fas till samtliga lägenheter
Säkerhetsdörrar till lägenheter där det saknades

2016

Hissen byggdes om till EU standard samt ny hisskorg installerades
Hissen förlängdes till källaren och upp till plan 6 (före detta vinden)
Inflyttning 1 juni i lägenheterna på plan 6

Belysningen i trapphuset byttes till LED-lampor
Garaget återgick i föreningens regi
Garaget har fått nytt ytskikt och LED-belysning
Ventilationen byttes till FTX med återvinning

2017

Ny mangel till tvättstugan
Besiktning av gasledningar i fastigheten
Ventilationen i sop- och cykelrummen
OVK har genomförts och är godkänd

2018

Fasaden mot innergården renoverades
Vädringsbalkonger har renoverats och vissa stuprör har bytts ut

2019

Radonmätning utfördes utan anmärkning
Svängdörrarna i entrén renoverades med nya mässingsknoppar

2020

Energideklaration utfördes
Barnvagnsförråd byggdes på innergården
Underhållsmålning av entrédörr och fönsterpartierna mot Katarina Bangata
Målning fönster föreningslokal och tvättstugan
Entrédörren förstärktes med ett brytbleck
Hissen installerades med rullställ
Extra föreningsstämma beslutade om att uppföra balkonger mot innergården

2021

Bygglov och startbesked beviljades för balkonger mot innergården
Förlängt avtal med Stockholms Stadsnät med 5 år, ny hastighet på nätet till 1000/1000 Mbit/s
Ny soplucka i entrén
Ny fjärrvärmecentral samt avgasare (för att ta bort syret i vattnet till radiatorerna)
Brandsläckare i trapphus, källare, föreningslokal, sprinkler i soprum

2022

Injustering av radiatorer i fastigheten
Nödljusarmatur i källare och garage

2023

Underhållsmålning av fönster mot Katarina Bangata plan 6

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (31) medlemmar.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 263 563	1 248 921	1 197 432	1 151 721
Resultat efter finansiella poster	-1 363 687	-1 174 899	-1 252 311	-451 288
Balansomslutning	36 582 185	35 679 565	36 427 414	37 699 452
Soliditet (%)	78,42	78,36	79,98	80,77
Fastighetslån/kvm	5 290	5 290	5 000	5 000
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,64	0,95	1,55	1,42
Årsavgifter/kvm	659	662	628	596

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella kostnader

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 134 078	5 181 419	566 967	-9 748 107	-1 174 900	27 959 457
Kapitaltillskott	2 084 014					2 084 014
Disposition av föregående års resultat:			113 473	-1 288 373	1 174 900	0
Årets resultat					-1 363 687	-1 363 687
Belopp vid årets utgång	35 218 092	5 181 419	680 440	-11 036 480	-1 363 687	28 679 784

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 036 480
årets förlust	-1 363 687
	-12 400 167

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 382
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	-218 344
i ny räkning överföres	-12 370 205
	-12 400 167

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 263 563	1 248 921
Övriga intäkter		4 701	5 248
		1 268 264	1 254 169
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-121 955	-75 275
Planerat underhåll		-218 344	0
Fastighetsavgift/skatt		-77 915	-69 895
Driftskostnader	3	-857 798	-907 209
Övriga kostnader	4	-14 508	-14 171
Personalkostnader		-29 829	-29 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 264 118	-1 264 118
		-2 584 467	-2 360 415
Rörelseresultat		-1 316 203	-1 106 246
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 492	-68 653
		-47 484	-68 653
Resultat efter finansiella poster		-1 363 687	-1 174 899
Resultat före skatt		-1 363 687	-1 174 899
Årets resultat		-1 363 687	-1 174 900

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	33 516 029	34 776 311
Pågående nyanläggningar		2 116 997	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	46 022	49 858
		35 679 048	34 826 169
Summa anläggningstillgångar		35 679 048	34 826 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 175	2 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 306	81 034
		96 481	83 613
<i>Kassa och bank</i>		806 656	769 783
Summa omsättningstillgångar		903 137	853 396
SUMMA TILLGÅNGAR		36 582 185	35 679 565

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 134 078	33 134 078
Kapitaltillskott		2 084 014	0
Uppåtelseavgifter		5 181 419	5 181 419
Fond för yttre underhåll		680 440	566 967
		41 079 951	38 882 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 036 480	-9 748 107
Årets resultat		-1 363 687	-1 174 900
		-12 400 167	-10 923 007
Summa eget kapital		28 679 784	27 959 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 300 000	2 300 000
Leverantörsskulder		206 852	62 471
Aktuella skatteskulder		147 810	139 040
Övriga skulder		30 926	12 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	216 813	206 185
Summa kortfristiga skulder		7 902 401	2 720 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 582 185	35 679 565

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Stambyte, fönsterrenovering	100 år
Fasadrenovering, vind- och källarombyggnad, garagerrenovering	50 år
Tvättstuga, hissrenovering, elarbeten, säkerhetsdörrar	20 år
Datanät, gårdsrenovering, inventarier	10 år
Undercentral	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	909 835	913 209
Hysesintäkter, lokaler moms	179 039	164 976
Uppvärmning lokaler	7 035	7 032
Fastighetsskatt lokaler	6 373	5 784
Hysesintäkter garage/p-platser	161 280	157 920
	1 263 562	1 248 921

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsel	99 114	61 762
Driftskostnader uppvärmning	263 107	277 622
Vatten och avlopp	33 243	30 943
Sophantering/renhållning	22 808	19 903
Snöröjning/sandning	6 188	16 484
Fastighetsskötsel	28 439	39 401
Lokalvård	32 403	33 751
Systematiskt brandskyddsarbete	0	19 641
Hiss besiktning	1 417	1 374
Hiss serviceavtal	7 179	6 782
OVK-besiktning	11 261	19 552
Fastighetsförsäkring	27 129	25 668
Tomträttsavgälder	169 100	169 100
Kabel-TV	5 940	5 781
Bredband	37 410	37 410
Ekonomisk förvaltning	48 265	46 407
Ek förvaltning extradeb.	5 607	13 087
Revisionsarvode extern revisor	22 791	30 938
Serviceavtal, takvärmeanläggning	5 693	4 927
Förbrukningsinventarier	998	5 717
Försäkringsersättningar	-9 972	0
Garantibesiktningar	24 544	23 761
Hyra av entrémattor	13 537	17 199
Trivsel och föreningsaktiviteter	1 596	0
	857 797	907 210

Not 4 Övriga kostnader

	2022	2021
Kontorsmaterial	217	399
Postbefordran	141	445
Serviceavg till branschorgan	4 660	4 610
Avgifter Bolagsverket	800	700
Konsultarvoden	0	3 558
Domän	3 164	2 803
Övriga externa tjänster	5 526	1 656
	14 508	14 171

Not 5 Byggnader och tomrätt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 684 548	44 386 063
Inköp	0	298 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 684 548	44 684 548
Ingående avskrivningar	-9 908 236	-8 647 955
Årets avskrivningar	-1 260 281	-1 260 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 168 517	-9 908 236
Utgående redovisat värde	33 516 031	34 776 312

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 543	156 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 543	156 543
Ingående avskrivningar	-106 685	-102 849
Årets avskrivningar	-3 836	-3 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 521	-106 685
Utgående redovisat värde	46 022	49 858

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträtt	42 275	42 275
Försäkring	9 245	8 640
Kabel-TV/bredband	8 664	8 509
Ekonomisk förvaltning	12 375	12 066
Bostadsrätterna medlemsavgift	4 730	4 660
Hiss serviceavtal	5 017	4 884
	82 306	81 034

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,244	2023-09-29	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	0,430	2023-09-30	5 000 000	5 000 000
			7 300 000	7 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 300 000	-2 300 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 7 300 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Värme	40 551	39 479
Ränta	207	20
Revision	28 000	32 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	110 202	111 941
El	16 181	9 655
Vatten	6 169	5 168
Avfallshantering	4 160	3 318
Städning	4 908	4 604
Fastighetsskötsel	2 042	0
Löpande reparationer	4 393	0
	216 813	206 185

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000
	9 300 000	9 300 000

Stockholm

Joachim Bergström

Eva Forsberg

Johanna Bergenstråhle

Mikael Sahlquist

Lilian Käcke

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carlsson & Partners Revisionsbyrå

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHANNA BERGENSTRÄHLE

Styrelseledamot

Serienummer: 19720414xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-05-04 07:24:55 UTC



Lilian Birgitta Käcke

Styrelseledamot

Serienummer: 19510625xxxx

IP: 145.40.xxx.xxx

2023-05-04 10:45:09 UTC



EVA FORSBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19670310xxxx

IP: 145.40.xxx.xxx

2023-05-04 18:12:23 UTC



JOACHIM BERGSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19701120xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-05-04 18:16:17 UTC



Mikael Börje Sahlquist

Styrelseledamot

Serienummer: 19900831xxxx

IP: 145.40.xxx.xxx

2023-05-07 18:00:45 UTC



TOBIAS BERGLUND

Revisor

Serienummer: 19800110xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-05-07 18:21:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: CK1ME-AKC87-078T6-0ETT1M-AAJU6-E0H5L

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>