

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Rovan 3

769616-1558



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rovän 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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 Rovän 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 Rovän 3 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 527 kvadratmeter.

Tomtsrättsavtal gäller till och med 2035-12-31.

Tomträttsavgäld uppgår till 422 600 kr. En särskilt nedsättning gäller de fyra första åren, alltså en ökning kommer ske stegvis och först efter fyra år nå den slutgiltiga årliga summan på 422 600 kr. Ökningen ser ut såhär:

År 1: 281 300 kr

År 2: 316 600 kr

År 3: 351 900 kr

År 4: 387 300 kr

År 5: 422 600 kr

Fastigheten består av 24 bostadslägenheter samt 2 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 380 kvadratmeter och lokal 74 kvadratmeter.

Föreningen innehar ett garage om 269 kvadratmeter med 8 platser för uthyrning. Byggnaden uppfördes 1929.

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 framtagen underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 692 kr/kvm boyta per år.

Vi har två lån i föreningen, ett på 2 300 000kr och ett på 4 800 000 kr. Det på 2 300 000 kr är under 2024 omförhandlat och bundet på två år med en ränta på 2,68% (lägre än tidigare). Det på 4 800 000 kr har en ränta bunden på 4,83% fram till 2025-09-30.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 17 september 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Oscar Fjellman ordförande
 Lillian Käcke
 Jakob Cederlöf
 Joachim Bergström

Suppleanter: Elsa Falck
 Frederiqu Le Pan

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partners.

Revisor

Tobias Berglund Carlsson & Partners

Valberedning

Ylva Carlheimer
Erik Ström

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Storholmen
Teknisk rådgivning	Sustera 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	Tele2

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning

Årsavgifterna samt garageplatserna har höjts med 5% fr om. 2025 01 01.

Städdag

Har genomförts 21 april och 20 oktober med stor anslutning av medlemmar.

Årsstämma

Genomfördes den 29 maj 2024.

Överlåtelse

Under året har det genomförts 4 överlåtelse.

Extra föreningsstämma

Genomfördes den 17 september där vi valde ny ordförande pga flytt.

Utförda arbeten och förändringar i fastigheten

2024:

Vi ska ingå ett avtal med Stockholm exergi om att årligen kontrollera våra två fjärrvärmecentraler.
Monterat ett fallskyddsräcke på taket.

2023:

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

2022:

Injustering av radiatorer i fastigheten Nödljusarmatur i källare och garage

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

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

2019:

Radonmätning utfördes utan anmärkning
Svängdörrarna i entrén renoverades med nya mässingsknoppar

2018:

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

2017:

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

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

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

2014:

Årsstämman beslutade att sälja råvinden

2013:

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

2012:

Föreningen installerade ett fastighetsnät för bredband

2011:

Fönsterrenovering samt montering av ventiler i fönsterbågarna

2010:

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 34 (32) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 365	1 333	1 264	1 249
Resultat efter finansiella poster	-1 315	-1 221	-1 364	-1 175
Soliditet (%)	77,3	78,4	78,4	78,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	692	689	659	662
Skuldsättning per kvm totalyta (kr/kvm)	4 883	4 883	5 021	5 021
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 145	5 145	5 290	5 290
Sparande per kvm totalyta (kr/kvm)	-152	60	89	75
Räntekänslighet (%)	7,4	8,0	8,0	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	287	272	255
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,0	70,0	72,0	73,0

Ytuppgifter: Total bostadsrättsyta 1380 kvm och total lokalyta 74 kvm

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket huvudsakligen beror på avskrivningar samt ökade räntekostnader. Avskrivningarna är en redovisningsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet direkt, men de bidrar till att resultatet visar en förlust. Därtill har de ökade räntorna lett till högre räntekostnader, vilket ytterligare belastat föreningens ekonomi.

Trots det negativa resultatet är föreningens kassaflöde stabilt, och ekonomin är fortsatt hållbar på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 280 042	5 181 419	650 478	-12 370 205	-1 220 795	27 520 939
Avsättning till UH fond			188 382	-188 382		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 220 795	1 220 795	0
Årets resultat					-1 315 023	-1 315 023
Belopp vid årets utgång	35 280 042	5 181 419	838 860	-13 779 382	-1 315 023	26 205 916

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-13 779 381
Årets resultat	-1 315 023
	-15 094 404

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	188 382
i ny räkning överföres	-15 282 786
	-15 094 404

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 364 797	1 333 053
Övriga rörelseintäkter		11 331	88 038
Summa rörelseintäkter		1 376 128	1 421 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 130 351	-1 042 233
Övriga externa kostnader	4	-56 749	-25 188
Personalkostnader	5	-65 919	-34 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 938	-1 369 968
Summa rörelsekostnader		-2 346 957	-2 472 065
Rörelseresultat		-970 829	-1 050 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 854	1 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 340	-171 019
Summa finansiella poster		-344 194	-169 821
Resultat efter finansiella poster		-1 315 023	-1 220 795
Resultat före skatt		-1 315 023	-1 220 795
Årets resultat		-1 315 023	-1 220 795

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	33 167 792	34 257 894
Inventarier, verktyg och installationer	7	38 350	42 186
Summa materiella anläggningstillgångar		33 206 142	34 300 080

Summa anläggningstillgångar

33 206 142

34 300 080

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		49 932	48 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	91 645	66 428
Summa kortfristiga fordringar		141 577	115 389

Kassa och bank

Kassa och bank		538 646	707 338
Summa kassa och bank		538 646	707 338

Summa omsättningstillgångar

680 223

822 727

SUMMA TILLGÅNGAR

33 886 365

35 122 807

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 315 497	38 315 497
Kapitaltillskott		2 145 964	2 145 964
Fond för yttre underhåll		838 860	650 478
Summa bundet eget kapital		41 300 321	41 111 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 779 381	-12 370 204
Årets resultat		-1 315 023	-1 220 795
Summa fritt eget kapital		-15 094 404	-13 590 999
Summa eget kapital		26 205 917	27 520 940
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	2 300 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		2 300 000	4 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 800 000	2 300 000
Leverantörsskulder		106 430	67 040
Skatteskulder		158 725	157 580
Övriga skulder		52 504	72 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	262 789	204 823
Summa kortfristiga skulder		5 380 448	2 801 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 886 365	35 122 807

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 315 023

-1 220 795

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 093 938

1 369 968

Betald inkomstskatt

0

9 770

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-221 085

158 943

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-26 187

-18 908

Förändring av leverantörsskulder

39 390

-139 812

Förändring av kortfristiga skulder

39 190

38 511

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-168 692

38 734

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

0

-200 000

Kapitaltillskott

0

61 950

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-138 050

Årets kassaflöde

-168 692

-99 316

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

707 338

806 656

Likvida medel vid årets slut

538 646

707 340

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	955 320	951 365
Hyror lokaler	212 208	198 402
Uppvärmning lokaler	7 032	7 422
Fastighetsskatt lokaler	6 902	6 520
Hysesintäkter garage/p-platser	169 344	169 344
Balkongtillägg	13 992	0
	1 364 798	1 333 053

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, TV, bredband och IP-telefoni. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	60 110	80 016
Uppvärmning	281 866	290 543
Vatten och avlopp	49 811	46 315
Sophämtning och renhållning	37 044	23 578
Bredband/ Kabel - TV	46 207	42 682
Fastighetsförsäkring	33 807	30 507
Fastighetsskötsel	99 077	87 671
Hisskostnader	0	7 370
Besiktningsskostnader	1 559	1 485
Serviceavtal	5 117	5 160
Reparationer	130 096	80 287
Tomträttsavgälder	168 677	169 100
Förvaltningskostnader	110 881	64 970
Fastighetsskatt/avgift	79 060	79 665
Förbrukningsinventarier och material	0	5 486
Revisionskostnader	27 039	27 398
	1 130 351	1 042 233

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsmaterial	456	1 377
Administration	4 707	2 127
Konsultkostnader	24 998	4 381
Övriga externa kostnader	26 589	17 304
	56 750	25 189

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	28 000
Sociala avgifter	13 419	6 676
	65 919	34 676

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 792 545	44 684 548
Inköp	0	2 116 997
Försäljningar/utrangeringar	0	-9 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 792 545	46 792 545
Ingående avskrivningar	-12 534 649	-11 168 517
Årets avskrivningar	-1 090 102	-1 366 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 624 751	-12 534 649
Utgående redovisat värde	33 167 794	34 257 896

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 543	156 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 543	156 543
Ingående avskrivningar	-114 357	-110 521
Årets avskrivningar	-3 836	-3 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 193	-114 357
Utgående redovisat värde	38 350	42 186

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträtt	70 325	42 275
Fastighetsförsäkring	11 588	10 631
Kabel-TV/ Bredband	4 657	8 792
Övriga förutbetalda kostnader	5 075	4 730
	91 645	66 428

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,68	2026-10-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	4,83	2025-09-30	4 800 000	4 800 000
			7 100 000	7 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 800 000	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: 4 800 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000
	9 300 000	9 300 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Värme	43 296	41 948
Ränta	10 273	597
El	0	9 983
Vatten	8 698	9 325
Avfallshantering	5 883	2 764
Förutbetalda avgifter och hyror	166 125	106 796
Städning	0	2 768
Fastighetsskötsel	0	2 128
Revision	28 514	28 514
	262 789	204 823

2025-

Oscar Fjellman
Ordförande

Lilian Käcke

Jakob Cederlöf

Joachim Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats

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."

CARL OSCAR NICLAS FJELLMAN

Styrelseledamot

Serienummer: b8c73cd2451c84[...]5ce87a51cd234

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-02 08:36:09 UTC



Lilian Birgitta Käcke

Styrelseledamot

Serienummer: c228d543ee5165[...]31bdb69001f9a

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-04 10:10:20 UTC



Jakob Johannes Kristian Cederlöf

Styrelseledamot

Serienummer: ab1e4398e769bf[...]b72d5545f4638

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-04 17:57:46 UTC



JOACHIM BERGSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: c7d34c18db1f9d[...]5e5d83f5a3fee

IP: 84.21.xxx.xxx

2025-06-09 17:05:32 UTC



TOBIAS BERGLUND

Extern Revisor

På uppdrag av: Revisionsbyrå

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-06-10 07:30:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.