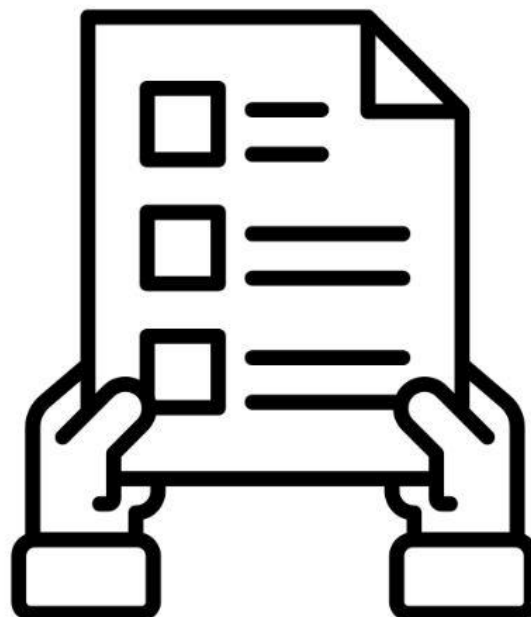
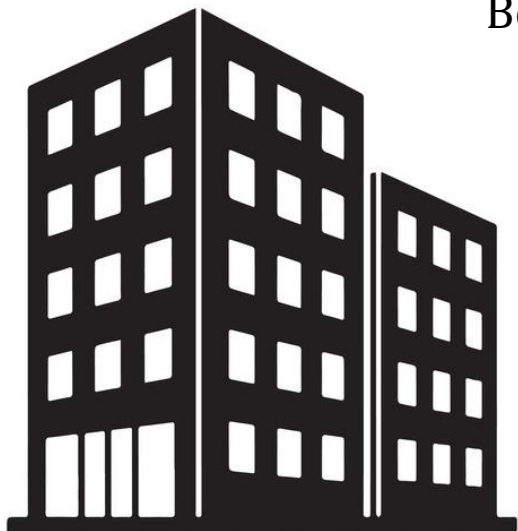


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Rovan 3
769616-1558



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rován 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 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.

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 5-10: 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 framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 727 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 har en ränta bunden på 2,68% fram till 2026-10-30. Det på 4 800 000 kr har en ränta bunden på 2,69% fram till 2027-09-30.

Vi kommer under 2026 ta ett nytt lån på cirka 700 000 för att bekosta fönsterrenovering på cirka 500 000, och 200 000 lånar vi "tillbaka" för kostnader vi haft i föreningen för att avhjälpa ett värmeproblem och avloppsluktproblem i en av de senare byggda vindslägenheterna.

Styrelsen ser löpande över kostnader och har därför ändrat:

Byte av städfirma till Hemfrid, som kommer börja i april. Och de kommer starta med en grovrengöring av golvet i hela trapphuset då det är rejält eftersatt och mycket ingrott smuts.

Byte av fastighetsskötare till Storholmen, med samma låga pris (1600:-). Även detta har varit eftersatt och har dessvärre ej skötts enligt avtalat.

Vi tror att detta kommer sänka kostnader på sikt då vi nu har större möjlighet att arbeta mer proaktivt med husets alla delar. Vi återkommer med info i trapphuset om vem att kontakta för vad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 25 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Oscar Fjellman	ordförande
	Magnus Sjögren Larsson	
	Jakob Cederlöf	
	Joachim Bergström	
	Elsa Falck	

Suppleanter: Frederiqu Le Pan

Styrelsen har under året haft 12 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	Hemfrid
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Bredband	Stockholms stadsnät och bredband2
Kabel-TV	Tele2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning

Årsavgifterna samt garageplatserna har höjts med 5% fr om. 2025 01 01.
2026-01-01 har ytterligare en höjning med 23% genomförts.

Städdag

Har genomförts 11 maj och 12 maj med stor anslutning av medlemmar.

Årsstämma

Genomfördes den 25 maj 2025.

Överlåtelser

Under året har det genomförts 1 överlåtelser.

Extra föreningsstämma

Har vi ej haft.

Utförda arbeten och förändringar i fastigheten

2025

CYKELRENSNING

Vi har sen en tid tillbaka jobbat med en cykelrensning, som nu har nått sitt slut. Vi kommer att utan kostnad för föreningen få de bortrensade cyklarna bortforslade.

RAMPER för barnvagn och cyklar

Vi håller på att ta in offerter och arbetar för att kunna installera ramper för barnvagn och cyklar.
I båda trapporna ner från hissen.

Bra att veta är också att under 2027 måste vi ha egen källsortering och kommer då behöva ta det cykelrum som finns ut mot gatan till det, och gården kommer då bli den enda cykelparkering vi kommer ha.

Problem med de senare byggda vindslägenheterna

Grundproblemet har varit att det inte blir varmt nog, och det är föreningens ansvar. Uppvärmningen som finns där är vattenburen golvvärme, och den har på olika vis inte fungerat som den ska. Det har också under åren isolerats mot fasad, och nu i det senaste isolerats kring takfönster och installerats elradiatorer. Isoleringen skulle såklart ha gjorts när de byggdes men missats. Och den dåliga/obefintliga isoleringen på vissa ställen har gjort att den värme golven har genererat läckt rakt ut istället för att värma upp.

Det har också varit problem med avloppslukt som spridit sig till hela lägenheten (i en av vindslägenheterna), som också föreningen har ansvar att utreda och som visat sig vara ett problem med en avluftning efter stora efterforskningar, även den föreningens ansvar.

Vi har satt upp en plan för att fortsatt ha bättre koll på det uppvärmningssystem som finns, rensa filter, hålla koll på tryck osv. Och förhoppningsvis upptäcks inget nytt fel.

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 gasledningar 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 36 (34) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 427	1 365	1 333	1 264
Resultat efter finansiella poster	-1 168	-1 315	-1 221	-1 364
Soliditet (%)	76,5	77,3	78,4	78,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	727	692	689	659
Skuldsättning per kvm totalyta (kr/kvm)	4 883	4 883	4 883	5 021
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 145	5 145	5 145	5 290
Sparande per kvm totalyta (kr/kvm)	-234	-152	60	89
Räntekänslighet (%)	7,1	7,4	8,0	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	312	269	287	272
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,0	69,0	70,0	72,0

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 driftkostnader. Avskrivningarna är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet direkt, men som medför att resultatet belastas. Under året har även driftkostnaderna ökat, vilket ytterligare påverkat det redovisade resultatet.

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	838 860	-13 779 382	-1 315 023	26 205 916
Avsättning till UH fond			188 382	-188 382		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 315 023	1 315 023	0
Årets resultat					-1 168 449	-1 168 449
Belopp vid årets utgång	35 280 042	5 181 419	1 027 242	-15 282 787	-1 168 449	25 037 467

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-15 282 786
Årets resultat	-1 168 449
	-16 451 235

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	188 382
i ny räkning överföres	-16 639 617
	-16 451 235

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt

kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 427 192	1 364 797
Övriga rörelseintäkter		17 740	11 331
Summa rörelseintäkter		1 444 932	1 376 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 430 338	-1 130 351
Övriga externa kostnader	4	-12 353	-56 749
Personalkostnader	5	-72 481	-65 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 615	-1 093 938
Summa rörelsekostnader		-2 343 787	-2 346 957
Rörelseresultat		-898 855	-970 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-657	-1 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 937	-342 340
Summa finansiella poster		-269 594	-344 194
Resultat efter finansiella poster		-1 168 449	-1 315 023
Resultat före skatt		-1 168 449	-1 315 023
Årets resultat		-1 168 449	-1 315 023

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 343 013	33 167 792
Inventarier, verktyg och installationer	7	34 514	38 350
Summa materiella anläggningstillgångar		32 377 527	33 206 142
Summa anläggningstillgångar		32 377 527	33 206 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 555	49 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	100 906	91 645
Summa kortfristiga fordringar		123 461	141 577
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		242 249	538 646
Summa kassa och bank		242 249	538 646
Summa omsättningstillgångar		365 710	680 223
SUMMA TILLGÅNGAR		32 743 237	33 886 365

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 315 497	38 315 497
Kapitaltillskott		2 145 964	2 145 964
Fond för yttre underhåll		1 027 242	838 860
Summa bundet eget kapital		41 488 703	41 300 321
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 282 786	-13 779 381
Årets resultat		-1 168 449	-1 315 023
Summa fritt eget kapital		-16 451 235	-15 094 404
Summa eget kapital		25 037 468	26 205 917
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 800 000	2 300 000
Summa långfristiga skulder		4 800 000	2 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	2 300 000	4 800 000
Leverantörsskulder		119 217	106 430
Skatteskulder		150 686	158 725
Övriga skulder		45 658	52 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	290 208	262 789
Summa kortfristiga skulder		2 905 769	5 380 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 743 237	33 886 365

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 168 449	-1 315 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		828 615	1 093 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-339 834	-221 085
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		18 115	-26 187
Förändring av leverantörsskulder		12 787	39 390
Förändring av kortfristiga skulder		12 535	39 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-296 397	-168 692
Årets kassaflöde		-296 397	-168 692
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		538 646	707 338
Likvida medel vid årets slut		242 249	538 646

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 003 072	955 320
Hyror lokaler	215 652	212 208
Uppvärmning lokaler	7 032	7 032
Fastighetsskatt lokaler	4 944	6 902
Hysesintäkter garage/p-platser	177 268	169 344
Balkongtillägg	13 992	13 992
Övriga intäkter	5 232	0
	1 427 192	1 364 798

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

	2025	2024
Fastighetsel	75 905	60 110
Uppvärmning	313 750	281 866
Vatten och avlopp	63 915	49 811
Sophämtning och renhållning	39 575	37 044
Bredband/ Kabel - TV	43 277	46 207
Fastighetsförsäkring	35 922	33 807
Fastighetsskötsel	89 951	99 077
Hisskostnader	7 427	0
Besiktningsskostnader	1 576	1 559
Serviceavtal	5 299	5 117
Reparationer	274 155	130 096
Tomträttsavgälder	281 300	168 677
Förvaltningskostnader	100 566	110 881
Fastighetsskatt/avgift	71 626	79 060
Revisionskostnader	26 094	27 039
	1 430 338	1 130 351

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsmaterial	0	456
Administration	5 496	4 707
Konsultkostnader	0	24 998
Övriga externa kostnader	6 857	26 589
	12 353	56 750

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala avgifter	15 181	13 419
	72 481	65 919

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 792 545	46 792 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 792 545	46 792 545
Ingående avskrivningar	-13 624 751	-12 534 649
Årets avskrivningar	-824 779	-1 090 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 449 530	-13 624 751
Utgående redovisat värde	32 343 015	33 167 794

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 543	156 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 543	156 543
Ingående avskrivningar	-118 193	-114 357
Årets avskrivningar	-3 836	-3 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 029	-118 193
Utgående redovisat värde	34 514	38 350

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tomträtt	79 150	70 325
Fastighetsförsäkring	12 168	11 588
Kabel-TV/ Bredband	4 657	4 657
Övriga förutbetalda kostnader	4 931	5 075
	100 906	91 645

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,68	2026-10-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	2,69	2027-09-30	4 800 000	4 800 000
			7 100 000	7 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 300 000	4 800 000

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: 2 300 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000
	9 300 000	9 300 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Värme	38 888	43 296
Ränta	10 445	10 273
Vatten	16 943	8 698
Avfallshantering	6 470	5 883
Förutbetalda avgifter och hyror	188 948	166 125
Revision	28 514	28 514
	290 208	262 789

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28

Oscar Fjellman
Ordförande

Elsa Falck
Ledamot

Jakob Cederlöf
Ledamot

Joachim Bergström
Ledamot

Magnus Larsson
Ledamot

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."

MAGNUS SJÖGREN LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 96b428210774be[...]e26e6c2605983

IP: 195.178.xxx.xxx

2026-04-29 09:48:47 UTC



Elsa Kerstin Åkesdotter Falck

Styrelseledamot

Serienummer: e1037a826a9cf0[...]e044cb2e471ad

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-04-29 10:13:38 UTC



JOACHIM BERGSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: c7d34c18db1f9d[...]5e5d83f5a3fee

IP: 159.26.xxx.xxx

2026-04-29 10:18:20 UTC



CARL OSCAR NICLAS FJELLMAN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Rován 3

Serienummer: b8c73cd2451c84[...]5ce87a51cd234

IP: 65.99.xxx.xxx

2026-04-29 13:41:15 UTC



Jakob Johannes Kristian Cederlöf

Styrelseledamot

Serienummer: ab1e4398e769bf[...]b72d5545f4638

IP: 145.40.xxx.xxx

2026-04-29 17:51:19 UTC



TOBIAS BERGLUND

Extern Revisor

På uppdrag av: Revisionsbyrå

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 90.224.xxx.xxx

2026-05-04 15:13:18 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rovän 3
Org.nr. 769616-1558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rovän 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rován 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 90.224.xxx.xxx

2026-05-04 15:16:45 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.