

Årsredovisning 2025

Brf Rovfågeln

769614-8233



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rovfågeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsörnen 1	2009	Stockholm
Rovfågeln 1	2009	Stockholm

Föreningens fastigheter består av 4 flerbostadshus på adresserna Hertigvägen 2-18 samt Blommensbergsvägen 180-190. Fastigheten Rovfågeln 1 byggdes 1949 och har värdeår 1949. Fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör för närvarande 441 200 kr per år. Avtalet kommer vara oförändrad från och med det nya avtalet som gäller till 2027.

Föreningen har 7 hyreslägenheter om 398 kvm och 97 bostadsrätter om 5 723 kvm samt 17 lokaler om 512 kvm och 9 förråd om 13 kvm. Den totalytan uppgår till 6 646 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Jonas Pettersson	Ordförande
Cecilia Da Mata	Styrelseledamot
Hamoon Moravejzadeh	Styrelseledamot
Paul Crisp	Styrelseledamot
Anna Sangert	Suppleant
Torbjörn Ljung	Suppleant

Valberedning

Madeleine Holst

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Olov Emil Westberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Dränering hus C
- 2011** ● Fönsterrenovering
Byte liggande stammar
- 2013** ● Installation av fastighetsnät
- 2015** ● Låssystem
Underhållsplan
OVK
- 2017** ● Upprustning hyresrätter
Utbyte/renovering av samtliga portar
El renovering till 3-fas samt förberett eluttag för bergvärme
- 2018** ● Putsade vitmålade ytorna kring portarna
Byte av husnummerbelysning
Snygga upp stenläggningarna vid entreér
Ommålning av soprums dörrar
- 2019** ● Målning av trapphus
- 2020** ● Renoverat två hyresrätter inför försäljning
Inlett samarbete med Vantörs Bleck & Plåt för årlig taköversyn
Ny entré för beonde vid rampen Blommensbergsvägen 180
Två skyddsrum öppnade och sanerade
Underhållsmålning av samtliga fönster- och balkong-snickerier
Ny entré med ståldörr till Pannrummet
- 2021** ● Samtliga vindar tilläggsisolerade
Renoverat Pannrummet till Föreningslokal
Enhetligt passer-och-bokningssystem med enbart Axema

- 2021** ● Ommålning av källargångar
Två nya uteplatser med grillar, möbler och ny gräsmatta
Renoverat hyreslägenhet inför försäljning
Monterat 34 galler-förråd i skyddsrum
Omvandlat 4 förråd till kontorslokaler med v/a
- 2022** ● Fortsatt renovering av Pannrummet/Föreningslokal
Färdigställt 3 nya lägenheter (tidigare garage och förråd)
- 2022-2023** ● OVK
Underhållsplan uppdaterad
- 2023** ● Korrigerat energiläge & temperatur för fjärrvärme
Underhåll av häckar
Bytt reservbatteri för samtliga porttelefoner
Ny mek-plats för cykelreparationer
Underhåll/korrigering av vissa entrédörrar/dörrstängare
Ny barnvagnsplats
Bytt batterier i samtliga mätsensorer för värmesystemet
Underhåll tvättstuga
- 2024** ● Rengöring av ventilationskanaler
- 2024-2025** ● Byte Termostater i samtliga radiatorer och värmeinjustering
Radonmätning
- 2025** ● Underhåll av balkongtrösklar och dörrar

Planerade underhåll

- 2026** ● Balkonginspektion
OVK

Avtal med leverantörer

Byggjobb	Notio
Byggjobb	Grzendzicki, Mateusz
Digital Signering	Resly
Dokument förvaring	Depona
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El-arbeten	AWJ Elteknik
El-leverantör	Godel
Elnät-leverantör	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service
Fastighetsförsäkring	Trygghansa
Fastighetsförvaltare	Energibevakning
Fibernät leverantör	Stokab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Gas tekniker	Åsab
Hemsida	one.com
Hiss Larmtelefon	Securitas
Hiss reparation/underhåll	Stockholm Hiss & Elteknik
Hissbesiktning	Dekra
Hyresförhandlingar	Fastighetsägarna
Hyresförhandlingar	Hyresgästföreningen
Internet leverantör	Bredband2
Kabel TV	Tele2
Låsbrickor och bokningssystem	Säkerhetsintegrering
Låssystem	Västberga Lås
Parkering	Aimopark
Porttelefonabonnemang	Telavox
Städ	Nfs Facility
Trädgårdsarbeten	Seniorbemanning i Sverige
Underhåll av tvättstugeutrustning	Entema
Uteskötsel & Snöskottning	Svea Park
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av våra lån på ca 4,5 miljoner.

Årsavgifterna har under 2025 varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Byte av fastighetsförsäkring från Trygg Hansa till Brandkontoret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 375 962	5 358 053	5 022 282	4 808 691
Resultat efter fin. poster	-1 372 171	-813 493	-393 159	-1 417 051
Soliditet (%)	86	83	74	74
Yttre fond	957 247	1 607 257	1 050 158	1 050 158
Taxeringsvärde	190 155 000	193 161 000	193 161 000	193 161 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	686	641	641
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,9	70,9	72,0	73,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 449	3 272	5 936	5 945
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 109	2 806	5 073	5 080
Sparande / kvm totalyta, kr	105	283	164	108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	22	23	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	192	172	167	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	42	36	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	237	226	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	1,59	0,58	0,81
Räntekänslighet (%)	3,47	4,63	9,27	9,52

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den årliga avskrivningen på fastigheterna är stor. Utan den hade resultatet varit positivt.

Anledningen till att vi hade ett ännu större negativt resultat i år jämfört med förra var pga minskade ränteintäkter (då vi använt sparat kapital för att amortera lån) samt ökade räntekostnader då lånens bindningstid med låg ränta hade utgått.

Vi har höjt årsavgiften med 6% från och med 1 januari 2026 samt sålt en lägenhet under 2025. Vi kommer med största sannolikhet sälja en till inom några månader. Intäkterna ska användas för att amortera eller investera i bergvärme för att minska våra årliga utgifter. Antingen sänka räntekostnaderna eller minska värmekostnaderna. Det är stora poster som går att påverka med intäkterna från försäljningarna.

Dessa insatser kommer minska det negativa resultatet och förbereda oss för ökad tomträttsavgäld från och med 2027.

Sen är det viktigt att nämna att vi har god likviditet och skulle man dra bort avskrivningarna så skulle vi ha ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	91 545 436	-	757 783	92 303 219
Upplåtelseavgifter	29 446 529	-	2 792 217	32 238 746
Fond, yttre underhåll	1 607 257	-	-650 010	957 247
Balanserat resultat	-24 938 820	-813 493	650 010	-25 102 304
Årets resultat	-813 493	813 493	-1 372 171	-1 372 171
Eget kapital	96 846 908	0	2 177 829	99 024 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 102 304
Årets resultat	-1 372 171
Totalt	-26 474 475

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	570 465
Att från yttre fond i anspråk ta	-614 521
Balanseras i ny räkning	-26 430 419
	-26 474 475

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 375 962	5 358 053
Övriga rörelseintäkter	3	-1	136 688
Summa rörelseintäkter		5 375 961	5 494 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 248 387	-4 878 039
Övriga externa kostnader	8	-316 678	-307 088
Personalkostnader	9	-303 641	-248 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 457 309	-1 454 786
Summa rörelsekostnader		-6 326 015	-6 888 301
RÖRELSERESULTAT		-950 054	-1 393 560
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		86 107	999 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-508 224	-419 237
Summa finansiella poster		-422 117	580 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 372 171	-813 493
ÅRETS RESULTAT		-1 372 171	-813 493

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	109 692 914	111 137 690
Maskiner och inventarier	12	14 880	27 413
Summa materiella anläggningstillgångar		109 707 794	111 165 103
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 707 794	111 165 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 688	35 127
Övriga fordringar	13	22 691	24 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	330 117	332 506
Summa kortfristiga fordringar		401 496	391 886
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 566 013	5 212 212
Summa kassa och bank		4 566 013	5 212 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 967 509	5 604 098
SUMMA TILLGÅNGAR		114 675 303	116 769 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 541 965	120 991 965
Fond för yttre underhåll		957 247	1 607 257
Summa bundet eget kapital		125 499 212	122 599 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 102 304	-24 938 820
Årets resultat		-1 372 171	-813 493
Summa fritt eget kapital		-26 474 475	-25 752 314
SUMMA EGET KAPITAL		99 024 737	96 846 908
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		50 000	50 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 018 263	18 582 297
Leverantörsskulder		176 543	297 775
Skatteskulder		19 947	37 164
Övriga kortfristiga skulder		10 123	10 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 375 690	944 931
Summa kortfristiga skulder		15 600 566	19 872 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 675 303	116 769 201

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-950 054	-1 393 560
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 457 309	1 454 786
	507 255	61 226
Erhållen ränta	24 933	999 304
Erlagd ränta	-609 936	-292 898
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-77 748	767 632
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 564	-37 946
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	394 019	-186 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 835	543 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-18 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-18 988
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	3 550 000	0
Amortering av lån	-4 564 034	-15 130 117
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 014 034	-15 130 117
ÅRETS KASSAFLÖDE	-646 199	-14 605 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 212 212	19 817 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 566 013	5 212 212

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rovfågeln är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %
Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 918 583	3 892 848
Hysesintäkter, bostäder	514 623	550 783
Hysesintäkter, lokaler	678 255	642 398
Fastighetsskatt	16 718	22 052
Bredband internetanslutning	124 304	121 900
Övriga intäkter	123 479	128 072
Summa	5 375 962	5 358 053

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-1	2 000
Försäkringsersättning	0	134 688
Summa	-1	136 688

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 926	72 892
Besiktning och service	58 812	91 046
Städning	118 884	174 528
Trädgårdsarbete	132 355	72 516
Snöskottning	51 369	86 859
Summa	437 346	497 841

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	266 145	434 435
Planerat underhåll	614 521	1 229 493
Summa	880 666	1 663 928

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	161 867	145 005
Uppvärmning	1 277 065	1 141 968
Vatten	332 475	279 252
Sophämtning	210 249	188 370
Summa	1 981 656	1 754 595

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	136 121	137 219
Självrisker	0	10 500
Tomträttsavgälder	441 200	441 200
Kabel-TV	36 540	35 984
Bredband	124 012	124 012
Fastighetsskatt	210 846	212 760
Summa	948 719	961 675

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 147	11 234
Övriga förvaltningskostnader	120 881	112 670
Juridiska kostnader	2 875	2 750
Revisionsarvoden	42 230	40 080
Ekonomisk förvaltning	132 000	127 252
Serviceavgift brf organisation	7 505	7 383
Bankkostnader	6 040	5 719
Summa	316 678	307 088

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	234 091	193 410
Sociala avgifter	69 550	54 978
Summa	303 641	248 388

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	504 696	415 901
Övriga räntekostnader	3 528	3 336
Summa	508 224	419 237

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 451 787	135 451 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 451 787	135 451 787
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 314 097	-22 869 311
Årets avskrivning	-1 444 776	-1 444 786
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 758 873	-24 314 097
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 692 914	111 137 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 859 000	73 473 000
Taxeringsvärde mark	117 296 000	119 688 000
Summa	190 155 000	193 161 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	656 987	637 999
Årets inköp	0	18 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	656 987	656 987
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-629 574	-619 574
Årets avskrivning	-12 533	-10 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-642 107	-629 574
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 880	27 413

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	654	15 535
Övriga fordringar	22 037	8 718
Summa	22 691	24 253

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 591	7 112
Städning	0	29 088
Försäkringspremier	82 922	119 537
Kabel-TV	9 219	9 135
Tomträtt	110 300	110 300
Bredband	24 334	24 334
Förvaltning	34 577	33 000
Inkomsträntor	61 174	0
Summa	330 117	332 506

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-12-29	2,46 %	14 018 263	14 097 612
SBAB	2025-08-15	3,64 %		4 484 685
Summa			14 018 263	18 582 297
Varav kortfristig del			14 018 263	18 582 297

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 879 463 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 660	32 463
El	14 250	14 357
Uppvärmning	174 801	161 863
Utgiftsräntor	63 635	165 347
Vatten	55 033	47 133
Styrelsearvode	88 200	0
Sociala avgifter	27 712	0
Förutbetalda avgifter/hyror	546 399	523 768
Summa	1 375 690	944 931

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 700 000	54 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En höjning av årsavgiften på 6% från och med den 1 januari 2026. Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt som säljs under början av året.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Cecilia Da Mata
Styrelseledamot

Hamoon Moravejzadeh
Styrelseledamot

Jonas Pettersson
Ordförande

Paul Crisp
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Olov Emil Westberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 09:36

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.03.2026 12:10

DOCUMENT ID:

BkijzHboWg

ENVELOPE ID:

rke9ozr-oWe-BkijzHboWg

DOCUMENT NAME:

Brf Rovfågeln, 769614-8233 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

14b3edbd2a8cbe8b9e281d3b02cb4881881406837cb44
e1279747cfde9984c3e0e90c003f6be0ee609a1c1bd93fb
8c8027c23f75c58c7ebe70728aec9f6f3813

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Paul Crisp p.s.crisp@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 12:16 25.03.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.110.46
2. CECILIA DA MATA sceciliadamata@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 12:37 25.03.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.39.30
3. Hamoon Moravejzadeh hamon.moravejzadeh@icloud.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 21:50 25.03.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. JONAS PETTERSSON joppep77@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:28 26.03.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.202.39
5. Olov Emil Westberg emil.westberg@hhrevisio.n.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:36 27.03.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 185.152.176.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rovfågeln

Org.nr 769614-8233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rovfågeln för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 avveckla 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. Risker 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, förfälskning, 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 Rovfågeln för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande 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.

Med datering som framgår av min digitala underskrift.

Emil Westberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 09:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.03.2026 12:10

DOCUMENT ID:

HkjozS-i-l

ENVELOPE ID:

ryqiMr-j-g-HkjozS-i-l

DOCUMENT NAME:

RB 2025 - BRF RovfågelIn.pdf

2 pages

SHA-512:

3bc5fefa445055c8c1a70863963237ab3f3a12d96379daf
db326c9f2d706a62533eb56d2ba37e80ded74b62abae7
800999570c693d79bb5ea579485ebd5659f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olov Emil Westberg	Signed	27.03.2026 09:35	eID	Swedish BankID
emil.westberg@hhrevisio n.se	Authenticated	27.03.2026 09:33	Low	IP: 185.152.176.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed