

Årsredovisning 2024

Brf Rovfågeln

769614-8233



 [r1xxSvX2i1e-Bk-xHvQhiJx](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rovfågeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar fastställdes vid föreningsstämman 2018-09-18.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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 8 hyreslägenheter om 442 kvm och 96 bostadsrätter om 5 679 kvm samt 17 lokaler om 512 kvm och 9 förråd om 13 kvm. Den totalytan uppgår till 6 646 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är ej medlem i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Emelie Nilsson	Ordförande
Niklas Svarts	Kassör
Cecilia Da Mata	Styrelseledamot
Jonas Pettersson	Styrelseledamot
Torbjörn Ljung	Styrelseledamot
Caroline Söderholm Chamberland	Suppleant
Paul Crisp	Suppleant

Valberedning

Paul Crisp

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av styrelsen

Revisorer

Olov Emil Westberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Radonmätning
Byte Termostater i samtliga radiatorer och värmeinjustering
- 2024** ● Rengöring av ventilationskanaler
- 2023** ● Bytt batterier i samtliga mätsensorer för värmesystemet
Ny mek-plats för cykelreparationer
Ny barnvagnsplats
Underhåll av häckar
Underhåll/korrigering av vissa entrédörrar/dörrstängare
Underhåll tvättstuga
Korrigerat energiläge & temperatur för fjärrvärme
Bytt reservbatteri för samtliga porttelefoner
- 2022-2023** ● Underhållsplan uppdaterad
OVK
- 2022** ● Färdigställt 3 nya lägenheter (tidigare garage och förråd)
Fortsatt renovering av Pannrummet/Föreningslokal
- 2021** ● Renoverat hyreslägenhet inför försäljning
Omvandlat 4 förråd till kontorslokaler med v/a
Renoverat Pannrummet till Föreningslokal
Monterat 34 galler-förråd i skyddsrum
Två nya uteplatser med grillar, möbler och ny gräsmatta
Ommålning av källargångar
Enhetligt passer-och-bokningssystem med enbart Axema
Samtliga vindar tilläggsisolerade
- 2020** ● Renoverat två hyresrätter inför försäljning
Inlett samarbete med Vantörs Bleck & Plåt för årlig taköversyn

- 2020** ● Två skyddsrum öppnade och sanerade
Underhållsmålning av samtliga fönster- och balkong-snickerier
Ny entré med ståldörr till Pannrummet
- 2019** ● Målning av trapphus
- 2018** ● Putsade vitmålade ytorna kring portarna
Snygga upp stenläggningarna vid entreér
Ommålning av soprums dörrar
Byte av husnummerbelysning
- 2017** ● Upprustning hyresrätter
Utbyte/renovering av samtliga portar
El renovering till 3-fas samt förberett eluttag för bergvärme
- 2015** ● Låssystem
Underhållsplan
OVK
- 2013** ● Installation av fastighetsnät
- 2011** ● Byte liggande stammar
Fönsterrenovering
- 2010** ● Dränering hus C

Planerade underhåll

- 2025** ● Balkonginspektion

Avtal med leverantörer

Byggjobb	Notio
Dokument förvaring	Depona
El-arbeten	AWJ Elteknik
El-leverantör	Godel
Elnät-leverantör	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service
Fastighetsförvaltare	Energibevakning
Fibernät leverantör	Stokab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hemsida	one.com
Hiss reparation/underhåll	Stockholm Hiss & Elteknik
Internet leverantör	Bredband2
Kabel TV	Tele2
Låsbrickor och bokningssystem	Säkerhetsintegrering
Låssystem	Västberga Lås
Portelefonabonnemang	Telavox
Städ	Nfs Facility

Underhåll av tvättstugeutrustning	Entema
Uteskötsel & Snöskottning	Svea Park
Digital Signering	Resly
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförsäkring	Trygghansa
Gas tekniker	Åsab
Hissbesiktning	Dekra
Hiss Larmtelefon	Securitas
Hysesförhandlingar	Hysesgästföreningen
Hysesförhandlingar	Fastighetsägarna
Parkering	Aimopark
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året 2024 så har föreningen amorterat sammanlagt 15 miljoner kr på befintligt bolån. Bolånet som är kvar, uppdelat på 2st delar har under året övergått från bunden ränta till fast, dessa är för närvarande på 3,36% samt 3,64%. Inga avgiftsförändringar för medlemmarna har gjorts inför 2025, en höjning gjordes tidigt under 2024.

Förändringar i avtal

Har bytt städfirma, vilket träder i kraft februari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 358 053	5 022 282	4 808 691	4 707 045
Resultat efter fin. poster	-813 493	-393 159	-1 417 051	-3 097 671
Soliditet (%)	83	74	74	72
Yttre fond	1 607 257	1 050 158	1 050 158	1 050 158
Taxeringsvärde	193 161 000	193 161 000	193 161 000	131 649 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	686	641	641	641
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,9	72,0	73,7	72,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 272	5 936	5 945	6 130
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 806	5 073	5 080	6 130
Sparande per kvm totalyta, kr	283	164	108	-46
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	23	24	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	167	129	162
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	36	23	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	237	226	175	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	0,58	0,81	0,74
Räntekänslighet (%)	4,63	9,27	9,52	9,87

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.

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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 641 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	91 545 436	-	-	91 545 436
Upplåtelseavgifter	29 446 529	-	-	29 446 529
Fond, yttre underhåll	1 050 158	-	557 099	1 607 257
Balanserat resultat	-23 988 562	-393 159	-557 099	-24 938 820
Årets resultat	-393 159	393 159	-813 493	-813 493
Eget kapital	97 660 402	0	-813 493	96 846 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 938 820
Årets resultat	-813 493
Totalt	-25 752 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	579 483
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 229 493
Balanseras i ny räkning	-25 102 304
	-25 752 314

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 358 053	5 022 282
Övriga rörelseintäkter	3	136 688	28 906
Summa rörelseintäkter		5 494 741	5 051 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 878 039	-3 412 533
Övriga externa kostnader	8	-307 088	-198 549
Personalkostnader	9	-248 388	-193 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 454 786	-1 463 832
Summa rörelsekostnader		-6 888 301	-5 268 449
RÖRELSERESULTAT		-1 393 560	-217 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		999 304	21 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-419 237	-197 519
Summa finansiella poster		580 067	-175 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-813 493	-393 159
ÅRETS RESULTAT		-813 493	-393 159

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	111 137 690	112 582 476
Maskiner och inventarier	12	27 413	18 425
Summa materiella anläggningstillgångar		111 165 103	112 600 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 165 103	112 600 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 127	27 029
Övriga fordringar	13	24 253	16 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	332 506	310 053
Summa kortfristiga fordringar		391 886	353 940
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 212 212	19 817 805
Summa kassa och bank		5 212 212	19 817 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 604 098	20 171 745
SUMMA TILLGÅNGAR		116 769 201	132 772 646

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 991 965	120 991 965
Fond för yttre underhåll		1 607 257	1 050 158
Summa bundet eget kapital		122 599 222	122 042 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 938 820	-23 988 562
Årets resultat		-813 493	-393 159
Summa fritt eget kapital		-25 752 314	-24 381 721
SUMMA EGET KAPITAL		96 846 908	97 660 402
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		50 000	50 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 582 297	33 712 414
Leverantörsskulder		297 775	467 467
Skatteskulder		37 164	44 293
Övriga kortfristiga skulder		10 126	12 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	944 931	825 343
Summa kortfristiga skulder		19 872 293	35 062 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 769 201	132 772 646

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 393 560	-217 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 454 786	1 463 832
	61 226	1 246 571
Erhållen ränta	999 304	21 621
Erlagd ränta	-292 898	-177 868
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	767 632	1 090 324
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 946	-100 343
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-186 174	492 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543 512	1 482 066
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 988	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 988	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-15 130 117	-51 709
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 130 117	-51 709
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 605 593	1 430 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 817 805	18 387 448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 212 212	19 817 805

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rovfågeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 892 848	3 637 980
Hysesintäkter, bostäder	550 783	535 049
Hysesintäkter, lokaler	642 398	595 163
Fastighetsskatt	22 052	22 052
Bredband internetanslutning	121 900	121 875
Övriga intäkter	128 072	110 163
Summa	5 358 053	5 022 282

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 000	28 906
Försäkringsersättning	134 688	0
Summa	136 688	28 906

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	72 892	75 526
Besiktning och service	91 046	50 207
Städning	174 528	174 750
Trädgårdsarbete	72 516	84 730
Snöskottning	86 859	127 358
Summa	497 841	512 570

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	434 435	331 716
Planerat underhåll	1 229 493	22 384
Summa	1 663 928	354 100

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	145 005	150 590
Uppvärmning	1 141 968	1 108 022
Vatten	279 252	240 502
Sophämtning	188 370	139 413
Summa	1 754 595	1 638 527

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	137 219	121 631
Självrisker	10 500	0
Tomträttsavgälder	441 200	441 200
Kabel-TV	35 984	25 375
Bredband	124 012	110 675
Fastighetsskatt	212 760	208 455
Summa	961 675	907 336

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11 234	9 306
Övriga förvaltningskostnader	112 670	26 756
Juridiska kostnader	2 750	0
Revisionsarvoden	40 080	27 795
Ekonomisk förvaltning	127 252	122 500
Serviceavgift brf organisation	7 383	7 447
Bankkostnader	5 719	4 745
Summa	307 088	198 549

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	193 410	151 200
Sociala avgifter	54 978	42 335
Summa	248 388	193 535

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	415 901	194 366
Övriga räntekostnader	3 336	3 153
Summa	419 237	197 519

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 451 787	135 451 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 451 787	135 451 787
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 869 311	-21 415 163
Årets avskrivning	-1 444 786	-1 454 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 314 097	-22 869 311
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 137 690	112 582 476
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 473 000	73 473 000
Taxeringsvärde mark	119 688 000	119 688 000
Summa	193 161 000	193 161 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	637 999	637 999
Inköp	18 988	0
Utgående anskaffningsvärde	656 987	637 999
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-619 574	-609 890
Avskrivningar	-10 000	-9 684
Utgående avskrivning	-629 574	-619 574
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 413	18 425

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 535	13 122
Övriga fordringar	8 718	3 736
Summa	24 253	16 858

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 112	6 755
Städning	29 088	14 544
Försäkringspremier	119 537	113 311
Kabel-TV	9 135	8 996
Tomträtt	110 300	110 300
Bredband	24 334	24 334
Förvaltning	33 000	31 813
Summa	332 506	310 053

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-09-25	3,36 %	14 097 612	14 170 909
SBAB	2024-05-10	0,81 %		7 999 105
SBAB	2025-08-15	3,64 %	4 484 685	11 542 400
Summa			18 582 297	33 712 414
Varav kortfristig del			18 582 297	33 712 414

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 114 561 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 463	30 433
El	14 357	14 435
Uppvärmning	161 863	173 422
Beräknat revisionsarvode	0	8 670
Utgiftsräntor	165 347	39 008
Vatten	47 133	38 428
Förutbetalda avgifter/hyror	523 768	520 947
Summa	944 931	825 343

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 700 000	54 700 000

Underskrifter

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

Stockholm

Cecilia Da Mata
Styrelseledamot

Emelie Nilsson
Ordförande

Jonas Pettersson
Styrelseledamot

Niklas Svarts
Kassör

Torbjörn Ljung
Styrelseledamot

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

Olov Emil Westberg
Revisor

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsssed 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 Rovfågeln för räkenskapsåret 2024 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 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 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 ersättningskyldighet 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