

# 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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/korrigerig 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 expeditionsavgift 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
<b>Skuldsättning per kvm totalyta, kr</b>	<b>2 806</b>	<b>5 073</b>	<b>5 080</b>	<b>6 130</b>
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
<b>Eget kapital</b>	<b>97 660 402</b>	<b>0</b>	<b>-813 493</b>	<b>96 846 908</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 938 820
Årets resultat	-813 493
<b>Totalt</b>	<b>-25 752 314</b>

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
	<b>-25 752 314</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 358 053	5 022 282
Övriga rörelseintäkter	3	136 688	28 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 494 741</b>	<b>5 051 188</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 888 301</b>	<b>-5 268 449</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 393 560</b>	<b>-217 261</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		999 304	21 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-419 237	-197 519
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>580 067</b>	<b>-175 898</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-813 493</b>	<b>-393 159</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-813 493</b>	<b>-393 159</b>

## Balansräkning

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

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		120 991 965	120 991 965
Fond för yttre underhåll		1 607 257	1 050 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 599 222</b>	<b>122 042 123</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-24 938 820	-23 988 562
Årets resultat		-813 493	-393 159
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 752 314</b>	<b>-24 381 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 846 908</b>	<b>97 660 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		50 000	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 872 293</b>	<b>35 062 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 769 201</b>	<b>132 772 646</b>

## Kassaflödesanalys

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

## 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
<b>Summa</b>	<b>5 358 053</b>	<b>5 022 282</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 000	28 906
Försäkringsersättning	134 688	0
<b>Summa</b>	<b>136 688</b>	<b>28 906</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>497 841</b>	<b>512 570</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

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

#### 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
<b>Summa</b>	<b>1 754 595</b>	<b>1 638 527</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Summa</b>	<b>961 675</b>	<b>907 336</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Summa</b>	<b>307 088</b>	<b>198 549</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

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

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

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



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

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

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

**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
<b>Summa</b>	<b>332 506</b>	<b>310 053</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	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
<b>Summa</b>			<b>18 582 297</b>	<b>33 712 414</b>
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
<b>Summa</b>	<b>944 931</b>	<b>825 343</b>

**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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 22:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.03.2025 09:47

DOCUMENT ID:

Bk-xHvQhiJx

ENVELOPE ID:

r1xxSvX2i1e-Bk-xHvQhiJx

DOCUMENT NAME:

Brf Rovfågeln, 769614-8233 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS SVARTS svarts@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 10:10 10.03.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.66
2. Cecilia Da Mata sceciliadamata@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 10:15 10.03.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.39.30
3. EMELIE NILSSON rovfageln.emelie@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 13:24 10.03.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.184
4. JONAS PETTERSSON joppep77@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 18:19 12.03.2025 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.36.98
5. Torbjörn Ljung torbjornljung@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 18:27 12.03.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.3.15.220
6. Olov Emil Westberg emil.westberg@hhrevision.se	Signed Authenticated	12.03.2025 22:13 12.03.2025 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.163.124

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