

Bostadsrättsföreningen Rovfågeln

Org.nr: 769614-8233

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rovfågeln, organisationsnummer 769614-8233, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2006

Ekonomisk plan registrerades år 2009

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Emelie Sofia Nilsson
Ledamot	Torbjörn Ljung
Ledamot	Lars Håkan Niklas Melander
Ledamot	Sanna Cecilia Da Mata

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Revisor

Extern	Torbjörn Nordin
	Grant Thornton

Valberedning

Valberedningen har bestått av Josefin Johansson och Kristin Lagerström

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Föreningens fastigheter, Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-19. 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 oförändrat i enlighet med aktuellt avtal som gäller fram till 2027.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6642,7 kvm, varav 5679 kvm utgör bostadsrättsyta, 442 kvm utgör hyresrättsyta och 521,7 kvm lokalyta.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1948/1949

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	96

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	8

Totalt antal bostadslägenheter:	104
--	------------

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-11-13

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Färdigställt och sålt tre nya lägenheter (tidigare garage och förråd) - Renoverat och sålt en hyresrätt - Fortsatt renovering och i ordningställande av pannrummet - Nya OVK - Uppdaterat underhållsplanen

Medlemsinformation

131 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 13 bostadsrätter har överlåtits.

136 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 809	4 707	5 269	5 394
Årsavgifter, tkr	3 569	3 430		
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 417	-3 098	-1 317	-1 696
Soliditet ¹ , %	74	72	71	66
Yttre fond	1 050 158	1 050 158	1 010 115	615 168
Taxeringsvärde	193 161 000	131 649 000	131 649 000	131 649 000
Bostadsrättsyta, kvm	5 679	5 521	5 422	5 368
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	621	708	708
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 945	6 130	6 252	7 903
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	18	14	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	162	150	166
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	26	24	23
Genomsnittlig skuldränta, %	0.71	0.74	1.4	1.7
Belåningsgrad, %	29.3	29.3	28.93	35.67

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 280 859	23 362 981	1 050 158	-19 473 840	-3 097 671	90 122 487
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll						
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-3 097 671	3 097 671	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	5 637 226	3 710 899				9 348 125
Årets resultat					-1 417 051	-1 417 051
Belopp vid årets utgång	93 918 085	27 073 880	1 050 158	-22 571 511	-1 417 051	98 053 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 571 511
Årets resultat	-1 417 051
Totalt	-23 988 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	579 483
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-579 483
Balanseras i ny räkning	-23 988 562
Totalt	-23 988 562

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 808 691	4 706 859
Övriga rörelseintäkter		5 512	3 380
Summa Rörelseintäkter		4 814 203	4 710 239
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-3 811 072	-5 200 793
Administration och förvaltning	4	-540 760	-506 348
Personalkostnader	5	-166 335	-177 281
Avskrivningar		-1 470 808	-1 690 699
Summa Rörelsekostnader		-5 988 975	-7 575 121
RÖRELSERESULTAT		-1 174 772	-2 864 882
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 808	18 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 087	-251 645
Summa Finansiella poster		-242 279	-232 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 417 051	-3 097 671
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 417 051	-3 097 671
ÅRETS RESULTAT		-1 417 051	-3 097 671

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	114 036 624	115 497 748
Inventarier, verktyg och installationer		28 109	37 793
Summa materiella anläggningstillgångar		114 064 733	115 535 541
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 064 733	115 535 541
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		44 531	44 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 269	280 387
Kundfordringar		-203	-203
Summa kortfristiga fordringar		253 597	324 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 387 448	8 480 256
Summa kassa och bank		18 387 448	8 480 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 641 045	8 804 974
SUMMA TILLGÅNGAR		132 705 778	124 340 515

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		120 991 965	111 643 840
Fond för yttre underhåll		1 050 158	1 050 158
Summa bundet eget kapital		122 042 123	112 693 998
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 571 511	-19 473 840
Årets resultat		-1 417 051	-3 097 671
Summa fritt eget kapital		-23 988 562	-22 571 511
SUMMA EGET KAPITAL		98 053 561	90 122 487
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder		50 000	50 000
Övriga skulder till kreditinstitut	8	33 685 579	33 780 128
Summa långfristiga skulder		33 735 579	33 830 128
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		33 735 579	33 830 128
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		78 544	62 539
Leverantörsskulder		2 006	0
Skatteskulder		67 596	6 062
Övriga skulder		10 126	10 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		758 366	309 173
Summa kortfristiga skulder		916 638	387 900
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		916 638	387 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 705 778	124 340 515

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-1 174 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 470 808
Summa		296 035
Erhållen ränta		30 808
Erlagd ränta		-273 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		53 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		71 121
Ökning av rörelseskulder		528 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten		653 616
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Finansieringsverksamhet		9 348 125
Insatser/EK		-94 549
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 253 576
Årets kassaflöde		9 907 192
Likvida medel vid årets början		8 480 256
Likvida medel vid årets slut		18 387 448

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-10%
Inventarier	20%
Installationer	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	3 546 375	3 429 887
Lokaler	22 665	0
	3 569 040	3 429 887
Hysesintäkter		
Bostäder	519 796	569 672
Lokaler	414 717	476 554
Fastighetsskatt	0	14 592
Kabel-TV	0	113 802
Bredband	119 825	0
Övriga hyresintäkter	98 703	24 309
	1 153 041	1 198 929
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 783	37 317
Avgift andrahandsupplåtelse	18 618	8 632
Debiterade elkostnader	6 309	0
Gästlägenhet	35 900	32 100
Övriga intäkter	-1	-6
	86 609	78 043
Totalt nettoomsättning	4 808 690	4 706 859

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	159 630	118 762
Uppvärmning	854 811	1 061 515
Vatten och avlopp	149 860	168 766
Sophämtning	100 484	145 330
	1 264 785	1 494 373
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	156	1 146
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	34 204	63 777
Fastighetsstäd	190 446	181 386
Trädgårdsskötsel	110 944	275 851
Snöröjning/sandning	31 603	101 016
Övriga köpta tjänster	47 118	0
	414 315	622 030
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	177 032	147 583
Övriga driftkostnader		
Försäkring	127 757	85 057
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	195 029	177 849
Tomträttsavgälder	441 200	441 200
	763 986	704 106
Reparationer		
Reparationer	525 375	1 122 530
Underhåll		
Underhåll	665 423	1 109 025
Totalt operativ drift och underhåll	3 811 072	5 200 793

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 711	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	122 500	199 412
Extra ekonomisk förvaltning	35 723	2 091
	158 223	201 503
Revision		
Revisionsarvode	17 375	27 250
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	7 563	2 760
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 489	12 867
Konsultarvode	50 000	75 902
Bankkostnader	-1 445	8 392
Övriga administrativa kostnader	60	0
Övriga kostnader	291 785	177 674
	350 888	274 835
Totalt administration och förvaltning	540 760	506 348
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	131 935	142 410
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	34 400	34 871
Totalt personalkostnader	166 335	177 281
Not 6. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	54 700 000	54 700 000
Summa:	54 700 000	54 700 000

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	135 451 787	135 451 787
Utgående anskaffningsvärden	135 451 787	135 451 787
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 19 954 039	- 18 273 024
Årets avskrivningar	- 1 461 124	- 1 681 015
Utgående avskrivningar	-21 415 163	-19 954 039
Utgående redovisat värde	114 036 624	115 497 748
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	73 473 000	63 893
Taxeringsvärde mark	119 688 000	67 756
	193 161 000	131 649

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB 20570229	2024-09-25	0,55 %	14 222 618	14 301 162
SBAB 31110890	2024-05-10	0,81 %	7 999 105	7 999 105
SBAB 31110998	2024-08-15	0,78 %	11 542 400	11 542 400
Summa skulder till kreditinstitut			33 764 123	33 842 667
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-78 544	-62 539
			33 685 579	33 780 128

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Emelie Sofia Nilsson

Torbjörn Ljung

Lars Håkan Niklas Melander

Sanna Cecilia Da Mata

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Grant Thornton

Torbjörn Nordin



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.06.2023 07:35

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 21.06.2023 18:04

DOCUMENT ID:

Skz3yilun

ENVELOPE ID:

HkznJjx_h-Skz3yilun

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Rovfågeln.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NIKLAS MELANDER melander.niklas@gmail.com	 Signed Authenticated	21.06.2023 19:03 21.06.2023 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/19) IP: 78.64.67.134
Torbjörn Ljung torbjornljung@gmail.com	 Signed Authenticated	21.06.2023 19:15 21.06.2023 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/29) IP: 89.160.39.105
CECILIA DA MATA sceciliadamata@gmail.com	 Signed Authenticated	21.06.2023 20:52 21.06.2023 20:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/05) IP: 89.160.39.30
EMELIE NILSSON rovfageln.emelie@gmail.com	 Signed Authenticated	21.06.2023 21:20 21.06.2023 20:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/26) IP: 90.129.220.205
TORBJÖRN NORDIN torbjorn.nordin@se.gt.com	 Signed Authenticated	22.06.2023 07:35 21.06.2023 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/11) IP: 92.35.165.28

* 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