Årsredovisning 2024
Brf Revskär 4

769616-3703



HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1I

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Revskär 4

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. 18**

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Revskär 4. Fastigheten förvärvades 2009-11-13 och består av fyra flerbostadshus på adress Larsbodavägen 53, 55, 57 samt 59. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1974.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 23 hyreslägenheter, 138 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 14 405 kvm och 9 lokaler om 359 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	1 st
3 rum och kök	81 st
4 rum och kök	63 st
5 rum och kök	8 st
6 rum och kök	8 st

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Roger Gustafsson Lundin	Ordförande
Charli Eriksson	Styrelseledamot
Dardan Mulaj	Styrelseledamot
Fred Mikael Svahnström	Styrelseledamot
Kent Andersson	Styrelseledamot
Peter Fransson	Styrelseledamot
Siri Alva Maria Nordlander	Suppleant

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Georg Silber, Conny Allaskog och Erik Aspengren.

Firmateckning

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

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda underhåll

2024
- Färdigställt utbyte av belysning till LED i källarutrymmena.
- Nytt tak på 55an
- Relining av norra dagvattenledningen i 53an
- Målning av plåtarbeten på taken samt åtgärder av stosar och viss takpapp
- Uppdatering av säkerhet på taken

2023
- Upprustning av de mest väderutsatta balkongbröstningarna.
- Inköp av skyddsrumsmaterial

2022
- Nya balkonger på 59an
- Påbörjat återställning av skyddsrumsmaterial
- Genomfört en fönsteranalys
- Installerat LED-belysning i tvättstugan
- Målat ventilationskurarna på taket
- Ombyggnation av 59a till lägenhet

2021
- Målning av ytterdörrar, entrédörrar, elskåp, källardörrar mm
- Uppmärkning för att förbättra brandskydd
- Radonmätning
- Färdigställt ombyggnation av föreningslokal

2020
- Energideklaration
- Skalskydd nytt låssystem
- Gemensamhetslokal
- Skrotning av balkonger
- Renovering o underhåll av hissarna i 53:an o 55:an
- Internetbokning och låssystem för tvättstugan

2019
- Brandskyddsarbete
- OVK
- Upphandling underhållsplan

2018
- Åtgärder i samband med ventilationskontrollen

2017
- Målning av hissrum och trapphus
- Renoveringsarbeten och konstinstallationer i entréer

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

2016
- Magnolia lund och trädfällning
- Målning och dekorationsmålning utanför hissarna
- Nya hissar i 57:an och 59:an

2015
- Beläggning gatsten av ytan trottoaren
- Trädplantering (magnolior)

2013
- Utveckling av parkmark och planteringsytor

2012
- Stambyte

2011
- Installation bergvärme
- Förnyelse av parkeringsplats
- Fasadbelysning och ny belysning i hisshallar och trapphus
- Förnyelse av parkmark och planteringsytor

2010
- Sopsugsanläggning

Planerat underhåll

2025
- Spolning av våra stammar.
- Relineing av återstående dagvattenstammar.
- Renovering av alla fönster.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elnät/elhandel	Ellevio/Godel
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophantering	Stockholm vatten och PreZero
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia
Vatten och avlopp	Stockholm vatten

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 visar en förlust. I resultatet ingår även avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet. Om avskrivningarna räknas bort, gör föreningen ett positivt resultat.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2024 är räntekostnaderna, vilka har ökat jämfört med 2023. Elkostnaden, som också varit en stor kostnad för föreningen, har minskat jämfört med 2023.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser, har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna i föreningen höjdes den 1 januari 2024 med 7%. I samband med budgetarbetet inför år 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 12% från och med den 1 januari 2025, för att täcka de ökade kostnaderna för el, räntor, inflation med mera.

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Underhållsarbeten utförda under aktuellt år (2024) redovisas under rubriken "Utförda underhåll" för bättre läsbarhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 216 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 217 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 059 082	12 354 644	11 458 592	11 283 459
Resultat efter fin. poster	-487 006	138 097	-3 963 366	316 166
Soliditet (%)	55	55	53	49
Yttre fond	16 118 612	12 778 737	13 085 785	10 332 000
Taxeringsvärde	265 733 000	265 733 000	265 733 000	228 751 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	735	667	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,3	67,7	71,2	70,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 190	9 300	9 536	10 892
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 721	7 814	7 904	8 996
Sparande per kvm totalyta, kr	204	168	133	207
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	80	103	82
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	78	67	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	31	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	188	195	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	1,84	1,07	0,93
Räntekänslighet (%)	11,58	12,65	14,30	16,75

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

Justerat för avskrivningar så redovisar föreningen ett positivt resultat.

För att säkerställa att föreningen kan möta sina framtida ekonomiska åtaganden så har styrelsen beslutat att genomföra en avgiftshöjning på 12% från och med 1 januari 2025.

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	130 583 930	-	-	130 583 930
Upplåtelseavgifter	41 521 673	-	-	41 521 673
Fond, yttre underhåll	12 778 737	-	3 339 875	16 118 612
Balanserat resultat	-42 409 975	138 097	-3 339 875	-45 611 752
Årets resultat	138 097	-138 097	-487 006	-487 006
Eget kapital	**142 612 463**	**0**	**-487 006**	**142 125 457**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-45 611 752
Årets resultat	-487 006
Totalt	**-46 098 758**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	4 010 280
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 394 613
Balanseras i ny räkning	-48 714 425
	-46 098 758

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

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 059 082	12 354 644
Övriga rörelseintäkter	3	14 685	1 115 126
Summa rörelseintäkter		**13 073 767**	**13 469 770**
Rörelsekostnader			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 232 766	-2 243 000
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 341 730	-8 170 260
Övriga externa kostnader	9	-502 451	-705 975
Personalkostnader	10	-298 636	-274 397
Summa rörelsekostnader		**-11 375 582**	**-11 393 633**
RÖRELSERESULTAT		**1 698 185**	**2 076 138**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		385 654	192 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 570 845	-2 130 819
Summa finansiella poster		**-2 185 191**	**-1 938 040**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-487 006**	**138 097**
ÅRETS RESULTAT		**-487 006**	**138 097**

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	236 499 479	238 042 067
Markanläggningar	13	3 723 831	4 215 759
Maskiner och inventarier	14	2 903 148	3 101 398
Summa materiella anläggningstillgångar		**243 126 459**	**245 359 225**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**243 126 459**	**245 359 225**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107 534	128 348
Övriga fordringar	15	23 070	14 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	543 843	521 166
Summa kortfristiga fordringar		**674 447**	**663 607**
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 266 383	14 759 303
Summa kassa och bank		**15 266 383**	**14 759 303**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**15 940 830**	**15 422 910**
SUMMA TILLGÅNGAR		**259 067 289**	**260 782 135**

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 105 603	172 105 603
Fond för yttre underhåll		16 118 612	12 778 737
Summa bundet eget kapital		**188 224 215**	**184 884 340**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 611 752	-42 409 975
Årets resultat		-487 006	138 097
Summa fritt eget kapital		**-46 098 758**	**-42 271 877**
SUMMA EGET KAPITAL		**142 125 457**	**142 612 463**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	60 507 591	53 325 834
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		**60 567 591**	**53 385 834**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	53 483 888	62 033 395
Leverantörsskulder		582 099	474 171
Skatteskulder		39 089	33 203
Övriga kortfristiga skulder		86 964	77 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 182 201	2 165 505
Summa kortfristiga skulder		**56 374 241**	**64 783 838**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**259 067 289**	**260 782 135**

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 698 185**	**2 076 138**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 232 766	2 243 000
	3 930 951	**4 319 138**
Erhållen ränta	385 654	192 779
Erlagd ränta	-2 441 461	-2 007 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 875 144**	**2 503 995**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 840	-132 453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 526	-375 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 874 830**	**1 995 664**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-94 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-94 370**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	8 500 000
Amortering av lån	-1 367 750	-1 339 718
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 367 750**	**7 160 282**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**507 080**	**9 061 576**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**14 759 303**	**5 697 727**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**15 266 383**	**14 759 303**

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Revskär 4 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	4 - 6,67 %
Markanläggningar	5 %

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.

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1I

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	9 706 032	8 994 750
Årsavgifter, lokaler	138 240	129 192
Rabatter	-6 500	-10 835
Hyresintäkter, bostäder	2 290 176	2 325 387
Hyresintäkter, lokaler	299 574	290 656
Hyresintäkter, p-platser	482 602	480 615
Hyresintäkter förråd	55 332	53 712
Fastighetsskatt	8 428	8 428
Övriga intäkter	85 198	82 739
Summa	**13 059 082**	**12 354 644**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	15	12
Erhållna bidrag	14 670	0
Försäkringsersättning	0	663 322
Elstöd	0	451 792
Summa	**14 685**	**1 115 126**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	385 811	350 978
Städning	393 784	345 040
Besiktning och service	187 417	177 119
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	97 551	5 738
Trädgårdsarbete	348 648	367 544
Snöskottning	166 925	108 661
Övrigt	4 247	0
Entrémattor	55 182	51 800
Summa	**1 639 565**	**1 406 881**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	789 217	1 071 197
Försäkringsskador	0	1 021 209
Summa	**789 217**	**2 092 406**

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	470 690	104 125
Planerat underhåll tak	793 523	0
Summa	**1 264 213**	**104 125**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 111 321	1 178 040
Bergvärme	280 919	527 245
Uppvärmning	1 321 845	1 150 708
Vatten	563 840	451 102
Sophämtning	380 229	353 072
Summa	**3 658 154**	**3 660 166**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	394 412	322 128
Kabel-tv/bredband	286 408	282 984
Fastighetsskatt	309 760	301 570
Summa	**990 580**	**906 682**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	35 936	42 125
Övriga förvaltningskostnader	29 787	134 870
Revisionsarvoden	47 403	47 403
Styrelse- och medlemsmöten	25 719	17 050
Ekonomisk förvaltning	264 568	254 714
Konsultkostnader	89 679	200 045
Bankkostnader	9 358	9 770
Summa	**502 451**	**705 975**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	244 447	235 317
Sociala avgifter	54 189	39 080
Summa	**298 636**	**274 397**

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 570 215	2 130 278
Övriga räntekostnader	630	541
Summa	**2 570 845**	**2 130 819**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 358 708	249 358 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**249 358 708**	**249 358 708**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 316 641	-9 774 053
Årets avskrivning	-1 542 588	-1 542 588
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 859 229**	**-11 316 641**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**236 499 479**	**238 042 067**
I utgående restvärde ingår mark med	*63 981 643*	*63 981 643*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 713 000	148 713 000
Taxeringsvärde mark	117 020 000	117 020 000
Summa	**265 733 000**	**265 733 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 838 850	9 838 850
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**9 838 850**	**9 838 850**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 623 091	-5 131 163
Årets avskrivning	-491 928	-491 928
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 115 019**	**-5 623 091**
Utgående restvärde enligt plan	3 723 831	4 215 759

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 629 163	5 534 793
Inköp	0	94 370
Utgående anskaffningsvärde	**5 629 163**	**5 629 163**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 527 764	-2 319 280
Avskrivningar	-198 250	-208 484
Utgående avskrivning	**-2 726 014**	**-2 527 764**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**2 903 148**	**3 101 398**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 070	13 913
Övriga fordringar	0	180
Summa	**23 070**	**14 093**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 109	74 456
Försäkringspremier	350 144	336 762
Kabel-TV/Bredband	43 981	43 806
Förvaltning	68 609	66 142
Summa	**543 843**	**521 166**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-11-09	2,75 %	12 493 746	12 575 916
SBAB	2025-02-17	3,45 %	18 171 906	18 171 906
SBAB	2027-09-14	3,01 %	30 000 000	30 000 000
SBAB	2025-04-16	2,60 %	24 500 000	25 500 000
SBAB	2026-03-13	0,97 %	10 562 223	10 680 214
SBAB	2025-03-17	4,06 %	10 562 223	10 680 214
SBAB	2026-03-13	0,97 %	7 701 381	7 750 979
Summa			**113 991 479**	**115 359 229**
Varav kortfristig del			53 483 888	62 033 395

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 152 729 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 633	189 253
Städning	29 799	28 572
El	134 731	147 067
Uppvärmning	156 306	216 821
Utgiftsräntor	453 635	324 251
Vatten	59 492	47 666
Sophantering	34 578	31 834
Förutbetalda avgifter/hyror	1 216 027	1 125 041
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	**2 182 201**	**2 165 505**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	142 017 000	142 017 000

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Charli Eriksson
Styrelseledamot

Dardan Mulaj
Styrelseledamot

Fred Mikael Svahnström
Styrelseledamot

Kent Andersson
Styrelseledamot

Peter Fransson
Styrelseledamot

Roger Gustafsson Lundin
Ordförande

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

Mats Lehtipalo
Revisor

HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

SEALED BY Verified HKCQ_GP0KX-R1ZQXDGTC1L

Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2025 10:27

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 16.04.2025 11:28

DOCUMENT ID:
r1ZqXdgTC1l

ENVELOPE ID:
HkcQ_gp0kx-r1ZqXdgTC1l

DOCUMENT NAME:
Brf Revskär 4, 769616-3703 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fred Mikael Svahnström	**Signed**	**16.04.2025 11:31**	**eID**	**Swedish BankID**
fred_svahnstrom@hotmail.com	Authenticated	16.04.2025 11:31	Low	IP: 95.193.66.245
2. ROGER LARS GUNNAR GUSTAFSSON LUNDIN	**Signed**	**16.04.2025 13:00**	**eID**	**Swedish BankID**
rolle.lundin@gmail.com	Authenticated	16.04.2025 12:57	Low	IP: 158.174.44.98
3. BO DAVID PETER FRANSSON	**Signed**	**16.04.2025 13:21**	**eID**	**Swedish BankID**
peterfransson@hotmail.com	Authenticated	16.04.2025 13:20	Low	IP: 90.129.215.20
4. KENT ANDERSSON	**Signed**	**16.04.2025 13:30**	**eID**	**Swedish BankID**
kenth.g.andersson@gmail.com	Authenticated	16.04.2025 13:21	Low	IP: 81.225.220.241
5. DARDAN MULAJ	**Signed**	**16.04.2025 14:27**	**eID**	**Swedish BankID**
dardanmulaj@hotmail.com	Authenticated	16.04.2025 14:25	Low	IP: 212.112.184.250
6. CHARLI ERIKSSON	**Signed**	**16.04.2025 15:24**	**eID**	**Swedish BankID**
charli.eriksson48@gmail.com	Authenticated	16.04.2025 15:22	Low	IP: 45.67.183.72
7. MATS LEHTIPALO	**Signed**	**18.04.2025 10:27**	**eID**	**Swedish BankID**
mats@adeco.a.se	Authenticated	18.04.2025 10:25	Low	IP: 188.149.199.138

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Revskär 4
Org.nr. 769616-3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Revskär 4 för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Ske57ugTRJg-SJi7_gaC1l

- 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.

Ske57ugTRJg-SJi7_gaC1l

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 Revskär 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Ske57ugTRJg-SJi7_gaC1l

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.

Stockholm den

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far

Ske57ugTRJg-SJi7_gaC1l

SEALED BY Verified SKE57UGTRJG-SJI7_GAC1L

Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2025 10:27

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 16.04.2025 11:28

DOCUMENT ID:
SJi7_gaC1l

ENVELOPE ID:
Ske57ugTRJg-SJi7_gaC1l

DOCUMENT NAME:
revskär rb24.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	**Signed**	**18.04.2025 10:27**	**eID**	**Swedish BankID**
mats@adeco.a.se	Authenticated	18.04.2025 10:27	Low	IP: 188.149.199.138

* 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