

BRF Reveljen 40


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Reveljen 40

769603-8509

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Reveljen 40 (769603-8509) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Reveljen 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sandelsgatan 40. Reveljen 8 byggdes år 1935.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	Lägenheter, bostadsrätt	1 887
1	Lägenheter, hyresrätt	44

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-21. På stämman deltog 16 medlemmar.

Till styrelse valdes:

Namn	Roll
Emma Virding	Ordförande
Catharina Larsson	Kassör
Katarina Hemminger	Sekreterare
Carl Sellman	Ledamot
Sarah Persson	Ledamot (Har avgått under året)
Sofia Blomberg	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor: Karin Hammarberg, Hammarberg & Lindqvist Revision AB.

Valberedning: har utgjorts av Mona Aleman och Erik Visteus.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025 vår	Stamspolning
2024	OVK
2023	Pump till tryckstegringspump
2022	Renovering av putsen på fasaden
2021	Renovering av tak, målning av takterrassen, byte avfuktare
2020	Byte av stamventiler
2019	Byte av värmecentral, byte av termostater i lgh, byte av entrédörr
2018	Renovering av fönster

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2026	Renovering av fasad och balkonger med genomförande 2026

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 15 procent.

2025 år planerar föreningen för avgiftsförändring p.g.a. fortsatt ökade driftskostnader.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 47 st. Under året har 6 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 47 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Sophämtning och vatten	Stockholm vatten och avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio
TV	ComHem/Tele2
Bredband	Ownit
Snöskottning tak	Svensk byggservice
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar
Teknisk förvaltning	POS Fastighetsvård AB
Städ	Marie Puts&Städ
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets förföll tre lån, på sammanlagt 5150 Tkr, som lagts om till ett lån med 2 års bunden ränta.

OVK har genomförts och godkänts samt en brandskyddsbesiktning. Därtill har föreningens avtal för löpande underhåll och drift omförhandlats i syfte att sänka kostnaderna. Översynen resulterade bland annat i ny städfirma f o m 1 januari 2025 samt att kostnaderna för bredband/TV och trädgårdsskötsel sänks.

Med anledning av ny lagstiftning gällande sophantering har föreningen infört den s.k. Gröna påsen för hantering av matavfall. Detta innebär att sopnedksten kan vara i bruk tills vidare.

POS Fastighetsförvaltning anlitas för en teknisk besiktning av fastigheten. Rapporten, som redogör för behov av renoveringar samt beräknade kostnader, ligger till grund för den reviderade underhållsplanen. Styrelsen har därtill utarbetat en plan för föreningens ekonomi, vilket inkluderar avgifter och amorteringar de kommande åren.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut planeras renovering av fasad och balkonger. Projekteringen för detta arbete påbörjas 2025 och utförs under 2026.

I samband med kommande renoveringar behöver föreningen amortera nuvarande och kommande lån.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förbättring mot 2023, vilket främst beror på avgiftshöjningen i början på året samt att styrelsen valt att avvakta med planerat underhåll.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 636	1 415	1 362	1 296
Resultat efter fin. poster (tkr)	-150	-353	-314	-448
Soliditet (%)	71,4	71,2	71,9	72,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	796	684
Åvgifternas andel av totala intäkter (%)	91	90
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 807	3 807
Skuldsättning per kvm BR-yta (kr)	3 896	3896
Sparande per kvm totalyta (kr)	165	44
Räntekänslighet (%)	5	6
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	294	295

Obligatoriska nyckeltal redovisas från år 2023

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	22 031 624	9 150 205	696 337	-12 218 625	-352 504	19 307 038
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			288 000	-288 000		
Balanseras i ny räkning				-352 503	352 504	
Årets resultat					-150 495	
Belopp vid årets utgång	22 031 624	9 150 205	984 337	-12 859 128	-150 495	19 307 038

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 859 128
Årets resultat	-150 496
Totalt	-13 009 624
Avsättning till yttre fond	288 000
Uttag ur yttre fond	-26 751
Balanseras i ny räkning	-13 270 873
Summa	-13 009 624

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 636 298	1 414 894
Övriga rörelseintäkter	3	13 520	21 802
Summa rörelseintäkter		1 649 818	1 436 696
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 060 891	-1 046 846
Övriga externa kostnader	5	-12 734	-11 438
Personalkostnader och arvoden	6	-75 296	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 290	-437 543
Summa rörelsekostnader		-1 591 211	-1 633 818
Rörelseresultat		58 607	-197 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 299	6 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 402	-161 806
Summa finansiella poster		-209 103	-155 381
Resultat efter finansiella poster		-150 496	-352 503
Resultat före skatt		-150 496	-352 503
Årets resultat		-150 495	-352 504

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	25 929 614	26 361 767
Inventarier, maskiner och installationer	8	44 533	54 669
Summa materiella anläggningstillgångar		25 974 147	26 416 436
Summa anläggningstillgångar		25 974 147	26 416 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	665 758	563 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 596	33 009
Summa kortfristiga fordringar		739 354	596 380
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	123 377	120 324
Summa kassa och bank		123 377	120 324
Summa omsättningstillgångar		862 731	716 704
SUMMA TILLGÅNGAR		26 836 878	27 133 140

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 181 829	31 181 829
Fond för yttre underhåll		984 337	696 337
Summa bundet eget kapital		32 166 166	31 878 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 859 128	-12 218 625
Årets resultat		-150 495	-352 504
Summa fritt eget kapital		-13 009 623	-12 571 129
Summa eget kapital		19 156 543	19 307 037
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 150 504	2 201 000
Summa långfristiga skulder		5 150 504	2 201 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 201 000	5 150 504
Leverantörsskulder		74 715	175 611
Skatteskulder		7 320	6 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 796	292 678
Summa kortfristiga skulder		2 529 831	5 625 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 836 878	27 133 140

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	58 607	-197 122
Avskrivningar	442 290	437 543
Erlagd ränta och ränteintäkter	-209 103	-155 382
	<u>291 794</u>	<u>85 039</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	291 794	85 039
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-37 446	-159 658
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-100 896	115 372
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-44 871	37 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 581	78 588
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-43 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-43 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	108 581	35 588
Likvida medel vid årets början	541 539	505 951
Likvida medel vid årets slut	650 120	541 539

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivning i antal år</i>	<i>(Avskrivning i antal år föreg år)</i>
Byggnad	61	(61)
Ombyggnad brantätning och ventilation	65	(65)
Hiss	61	(61)
Maskiner	5	(5)
Värmepumpsanläggning	15	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 501 922	1 290 598
IT/Bredband	57 096	57 096
Hyror	77 280	67 200
	1 636 298	1 414 894

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelse- pantsättningsavgifter	12 391	9 355
Elstöd		11 804
Övrigt	1 129	643
Summa	13 520	21 802

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	39 135	65 566
Städning	58 034	43 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 305	8 615
Trädgårdsskötsel	50 906	60 261
Reparationer	20 680	14 017
El	61 716	56 754
Uppvärmning	399 139	389 062
Vatten	107 327	123 065
Sophämtning	17 793	21 374
Försäkringspremie	3 026	32 746
Fastighetsavgift bostäder	66 830	65 149
Övriga fastighetskostnader	13 581	4 673
Kabel-tv/Bredband/IT	74 532	72 950
Förvaltningsarvode ekonomi	63 903	62 116
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 956	3 521
Panter och överlåtelser	10 744	12 140
Juridiska åtgärder	-	1 875
Övriga externa tjänster	9 533	9 462
	1 034 140	1 046 846
Underhåll		
Port/entré	4 126	-
Fasader	12 500	-
Mark	10 125	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 060 891	1 046 846

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	90	
Revisionarvode	12 644	11 438
Summa	12 734	11 438

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 294	105 000
Sociala kostnader	18 002	32 991
	75 296	137 991

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 972 305	16 972 305
-Ombyggnad	10 191 634	10 191 634
-Mark	8 840 727	8 840 727
	36 004 666	36 004 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 642 899	-9 215 495
-Årets avskrivning enligt plan	-432 153	-427 404
	-10 075 052	-9 642 899
Redovisat värde vid årets slut	25 929 614	26 361 767
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 000 000	27 000 000
Mark	69 000 000	69 000 000
	96 000 000	96 000 000
Bostäder	96 000 000	96 000 000
	96 000 000	96 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	196 553	153 553
-Nyanskaffningar *	-	43 000
	196 553	196 553
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-141 884	-131 745
-Årets avskrivning enligt plan	-10 136	-10 139
	-152 020	-141 884
Redovisat värde vid årets slut	44 533	54 669

*Värmepumpsanläggning, avskrivning 15 år

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
*Fastighetsägarna avräkningskonto	526 743	421 215
Fastighetsägarna ersättning för påminnelser	-	60
Skattefordringar	139 015	142 095
Redovisat värde vid årets slut	665 758	563 370

*Kontot är ett underkonto till Fastighetsägarna och disponeras för betalning av leverantörer, lån och skatter.

Not 10 Kassa och bank

	2024	2023
Sparkonto	123 377	120 324
Summa	123 377	120 324

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
NHYP		0,95%	1 501 000	-	1 501 000
NHYP		4,81%	-	-1 912 855	1 912 855
NHYP		1,01%	-	-1 937 649	1 937 649
NHYP		4,98%	-	-1 300 000	1 300 000
NHYP		4,90%	700 000	-	700 000
		2,77%	5 150 504		-
			7 351 504	-5 150 504	7 351 504
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 201 000		-5 150 504
			5 150 504	-5 150 504	2 201 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2025 redovisas som kortfristiga.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	10 000 000	10 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2025-

Emma Viriding
Ordförande

Catharina Larsson
Ledamot

Katharina Hemminger
Ledamot

Carl Sellman
Ledamot

Sofia Blomberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.