

Årsredovisning

för

Brf Reveljen 1 & 11

716419-4446

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Ordföranden har ordet

2022 var allmänt ett tufft år kostnadsmässigt för bostadsrättsföreningar. Att priset på fjärrvärme inte följde med i inflationen (föreningens enskilt största kostnadspost) i kombination med en låg skuldnivå innebar att Reveljen 1 och 11 drabbades mindre hårt än många andra föreningar. Ett de facto något förbättrat resultatet möjliggjorde en fortsatt uppbyggnad av föreningens finansiella beredskap.

Sedan den senaste större underhållsinvesteringen 2016 i form av byte av takskeer har föreningens belåning successivt minskat från 3 150 kronor per kvadrat 2016 till 2 300 kronor vid utgången av 2022. Detta kan jämföras med 5 000 kronor i genomsnitt i Stockholm enligt HSB: s bostadsbarometer 2020. Generellt anses en nivå under 5 000 kronor per kvadrat vara mycket bra.

Närmast förestående underhållsinvestering är planerad att ske hösten 2023 och inbegriper relining av husets horisontella avloppsrör i källaren, en investering på knappt 2 Mkr. Insatsen påverkar dock inte föreningens lån, eftersom investeringen kommer att kunna täckas genom de likvida medel som upparbetats under 2022–23.

Större åtgärder under den kommande tioårsperioden omfattar renovering av balkonger som ligger under 2026 i underhållsplanen.

Efter den ökning av avgifterna med 5 procent som genomfördes den 1 april 2023 är inga ytterligare avgiftshöjningar för närvarande planerade.

Richard Reinius

Ordförande

Styrelsen för Brf Reveljen 1 & 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-29. Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

Styrelse

För tiden 1 jan-10 maj

Richard Reinius	ordförande
Björn Olsson	sekreterare
Håkan Gelotte	ledamot
Annette Rotstein	ledamot
Johan Strandberg	ledamot
Kenneth Friberg	ledamot

För tiden 10 maj-31 dec

Richard Reinius	ordförande	vald tom 2022
Björn Olsson	sekreterare	vald tom 2022
Elisabet Edström	ledamot	vald tom 2023
Annette Rotstein	ledamot	vald tom 2022
Johan Strandberg	ledamot	vald tom 2023
Kenneth Friberg	ledamot	vald tom 2022
Ludwig Kamras	suppleant	vald tom 2022
Eric Åkerhielm	suppleant	vald tom 2022

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Christer Eriksson, Crowe Osborne AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Hans Goglund (sammankallande), Ferdinand Kees och Håkan Gelotte.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls den 10 maj 2022.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Reveljen 1 och 11 i Stockholms kommun på adresserna Kallskärsgatan 3, Kallskärsgatan 5 samt Hedinsgatan 11.

Bostadsrättsföreningen Brf Reveljen 1 & 11 grundades år 1996. Marken innehas med äganderätt.

Underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2022	Installation av sorteringskärl för avfall, ny tryckstegringspump
2021	Renovering värmecentral, installation av laddstolpe
2020	Byte glaspartier kommersiella lokaler
2018	Renovering av hiss
2017	Uppgradering av trädgården, stamspolning.
2016	Renovering av fönster, renovering av tak slutförd
2015	Renovering av tak påbörjat, renovering av hissar slutförd.
2014	Renovering och uppgradering av hissar.
2013	Installation fiber
2012	Målning av trapphus
2011	Målning av entréer
1993	Stambyte och badrumsrenovering

Bostäder och lokaler

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
83	Bostadsrätter	6 034
1	Hyseslägenheter	90
3	Lokaler	145
		6 269

På föreningens fastighet finns 1 parkeringsplats som hyrs ut till medlem.

Av föreningens 83 medlemslägenheter har 8 (11 föregående år) överlåtits under året. Föreningen upplåter 1 bostad och 3 lokaler med hyresrätt.

Förvaltning

Förvaltningen har under året skötts av POS Fastighetsvård AB (fastighetsskötsel och teknisk förvaltning) och Mediator Fastighetskonsult AB (ekonomiskt förvaltning).

Fastighetsförsäkring

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av stängning av grovsoprummet sattes kärl upp på gården för återvinning.

En underhållsinvestering genomfördes inom värmesystemet i form av en ny tryckstegringspump.

En hjärtstartare införskaffades som satts upp på husets fasad och som därigenom kan användas av andra i närområdet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har skett.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 078	4 060	3 865	3 857	3 718
Resultat efter finansiella poster	-425	-470	-292	-212	-409
Soliditet (%)	81	81	81	80	80
Avsättning till fond för yttre underhåll (tkr)	677,0	677,0	677,0	516,0	516,0
Taxeringsvärde (milj)	316,0	226,0	226,0	226,0	172,0
Bostadsrättsyta, kvm	6 034,0	6 034,0	6 034,0	6 034,0	6 034,0
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	578,0	578,0	551,0	551,0	551,0
Bankskuld/ kvm (kr)	2 313,0	2 313,0	2 409,0	2 568,0	2 648,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,1	0,8	0,8	1,1	0,8
Belåningsgrad (%)	18,0	17,8	18,0	19,2	19,6
Räntekänslighet (%)	4,2	4,2	4,5	4,8	5,0
Sparande per kvm total yta (kr)	160,0	172,0	174,0	183,0	142,0

- Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta
 - Bankskuld per kvm total yta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta.
 - Genomsnittlig skuldränta - räntekostnader / räntebärande skulder
 - Belåningsgrad - föreningens totala lån den 31 dec / bokfört värde för byggnad och mark den 31 dec
 - Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.
- En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 4,2 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.
- Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 675 410	4 253 867	3 815 827	-5 674 909	-469 583	67 600 612
Disp av föregående års resultat:			485 900	-955 483	469 583	0
Årets resultat					-424 544	-424 544
Belopp vid årets utgång	65 675 410	4 253 867	4 301 727	-6 630 392	-424 544	67 176 068

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 630 392
årets förlust	-424 544
	-7 054 936

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av tax. värde)	947 000
---	---------

Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
---	---

i ny räkning överföres	-8 001 936
------------------------	------------

	-7 054 936
--	-------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Föreningens intäkter	1	4 077 794	4 059 869
		4 077 794	4 059 869
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 704 757	-2 734 946
Övriga externa kostnader	3	-275 377	-269 995
Personalkostnader	4	-62 304	-63 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 307 805	-1 330 776
		-4 350 242	-4 399 496
Rörelseresultat		-272 448	-339 628
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 110	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 206	-129 955
		-152 096	-129 955
Resultat efter finansiella poster		-424 544	-469 583
Resultat före skatt		-424 544	-469 583
Årets resultat		-424 544	-469 583

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	80 365 883	81 555 655
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 664	4 711
		80 369 547	81 560 366
Summa anläggningstillgångar		80 369 547	81 560 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 016
Övriga fordringar		59 573	63 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 794	105 237
		179 367	183 152
<i>Kassa och bank</i>		2 100 640	1 477 584
Summa omsättningstillgångar		2 280 007	1 660 736
SUMMA TILLGÅNGAR		82 649 554	83 221 102

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 675 410	65 675 410
Uppskrivningsfond	7	4 253 867	4 253 867
Fond för yttre underhåll	8	4 301 727	3 815 827
		74 231 004	73 745 104
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 630 392	-5 674 909
Årets resultat		-424 544	-469 583
		-7 054 936	-6 144 492
Summa eget kapital		67 176 068	67 600 612
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 500 000	4 500 000
Leverantörsskulder		430 909	620 969
Övriga skulder	11	71 676	70 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 901	429 277
Summa kortfristiga skulder		5 473 486	5 620 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 649 554	83 221 102

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-424 544	-469 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 307 805	1 330 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		883 261	861 193
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 786	-23 517
Förändring av kortfristiga skulder		-147 004	214 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten		740 042	1 051 773
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-116 986	-121 400
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-600 000
Årets kassaflöde		623 056	330 373
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 477 584	1 147 211
Likvida medel vid årets slut		2 100 640	1 477 584

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,5
Stammar, värme	3,1
El	4,5
Fönster	3,1
Målning fönster	10
Tak	2
Hissar	6,67
Renovering hissar	6,67
Ventilation	14,3
Fasad ink. balkong	3,1
Telekommunikation	10
Fastighetsnät	10
Inventarier, verktyg och installationer	20

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som

beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	3 489 532	3 489 532
Hysesintäkter, bostäder	129 138	125 196
Hysesintäkter, lokaler moms	212 928	207 464
Fastighetsskatt, momspliktig	16 908	14 984
Hysesintäkter, parkeringsplats	36 000	49 200
Intäkter kabel TV, internet	185 472	168 336
Övriga intäkter	7 816	5 156
	4 077 794	4 059 868

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, entreprenad	108 715	108 153
Fastighetsskötsel, extra tjänster	144 830	165 556
Städ	183 241	183 241
Sotning	3 915	0
Besiktningar	5 598	6 220
Hissar	127 068	28 462
Reparationer	110 283	155 195
Serviceavtal	6 790	10 292
Underhåll	120 127	217 180
El, fastighet	220 441	156 313
Uppvärmning	941 783	999 586
Vatten	145 630	133 078
Sophämtning	180 335	169 272
Fastighetsförsäkringar	69 084	66 753
Kabel-TV, internet	191 720	196 928
Fastighetsavgift/-skatt	145 196	138 716
	2 704 756	2 734 945

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telekommunikation	0	4 767
Redovisningstjänster	150 624	144 951
Övriga förvaltningskostnader	64 253	24 709
Konsultarvoden	20 486	50 205
Revisionsarvoden	24 631	24 382
Förbrukningsinventarier	15 383	20 981
	275 377	269 995

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	51 000	51 000
Arvode valberedning	2 500	3 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	8 804	9 780
	62 304	63 780
Totala ersättningar och sociala kostnader	62 304	63 780

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	95 535 672	95 414 272
Investeringar/ fastighetsförbättringar	116 986	121 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 652 658	95 535 672
Ingående avskrivningar	-13 980 017	-12 650 288
Årets avskrivningar	-1 306 758	-1 329 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 286 775	-13 980 017
Utgående redovisat värde	80 365 883	81 555 655
Taxeringsvärden byggnader	89 180 000	69 036 000
Taxeringsvärden mark	226 580 000	156 580 000
	315 760 000	225 616 000

Not 6 Installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	10 469	10 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 469	10 469
Ingående avskrivningar	-5 758	-4 711
Årets avskrivningar	-1 047	-1 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 805	-5 758
Utgående redovisat värde	3 664	4 711

Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 253 867	4 253 867
Belopp vid årets utgång	4 253 867	4 253 867

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering enligt stadgar	676 900	676 900
Ianspråktagande enligt stämmobeslut (laddstolpe, målning, fasad mm)	-191 000	0
	485 900	676 900

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning av lån	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea 3978 89 52054	1,02	2024-11-20	6 000 000	6 000 000
Nordea 3975 82 66306	2,87	2023-05-22	4 500 000	4 500 000
Nordea 3978 89 88733	0,90	2024-05-22	4 000 000	4 000 000
			14 500 000	14 500 000
Kortfristig del av långfr skuld			4 500 000	4 500 000

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	7 872	10 204
Depositioner	56 480	56 480
Redovisningskonto moms	7 324	3 560
	71 676	70 244

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-

Richard Reinius
ordförande

Annette Rotstein
ledamot

Björn Olsson
ledamot

Johan Strandberg
ledamot

Kennet Friberg
ledamot

Elisabeth Edström
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Christer Eriksson
Auktoriserad revisor
Crowe Osborne AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Björn Henrik Olsson

Undertecknare 1

Serienummer: 19490320xxxx

IP: 31.211.xxx.xxx

2023-04-24 13:34:05 UTC



Olof Richard Olivero-Reinius

Undertecknare 1

Serienummer: 19670224xxxx

IP: 193.188.xxx.xxx

2023-04-24 14:50:49 UTC



Kennet Gunnar Friberg

Undertecknare 1

Serienummer: 19560223xxxx

IP: 193.11.xxx.xxx

2023-04-24 15:17:20 UTC



Annette Rotstein

Undertecknare 1

Serienummer: 19511102xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2023-04-25 07:34:40 UTC



ELISABETH EDSTRÖM

Undertecknare 1

Serienummer: 19710521xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2023-04-25 10:01:32 UTC



JOHAN STRANDBERG

Undertecknare 1

Serienummer: 19540724xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2023-04-27 08:38:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: PJO5Z-C3410-YQKTY-BG46W-D521T-YELJY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTER ERIKSSON

Undertecknare 2

Serienummer: 19670531xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-04-27 12:31:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>