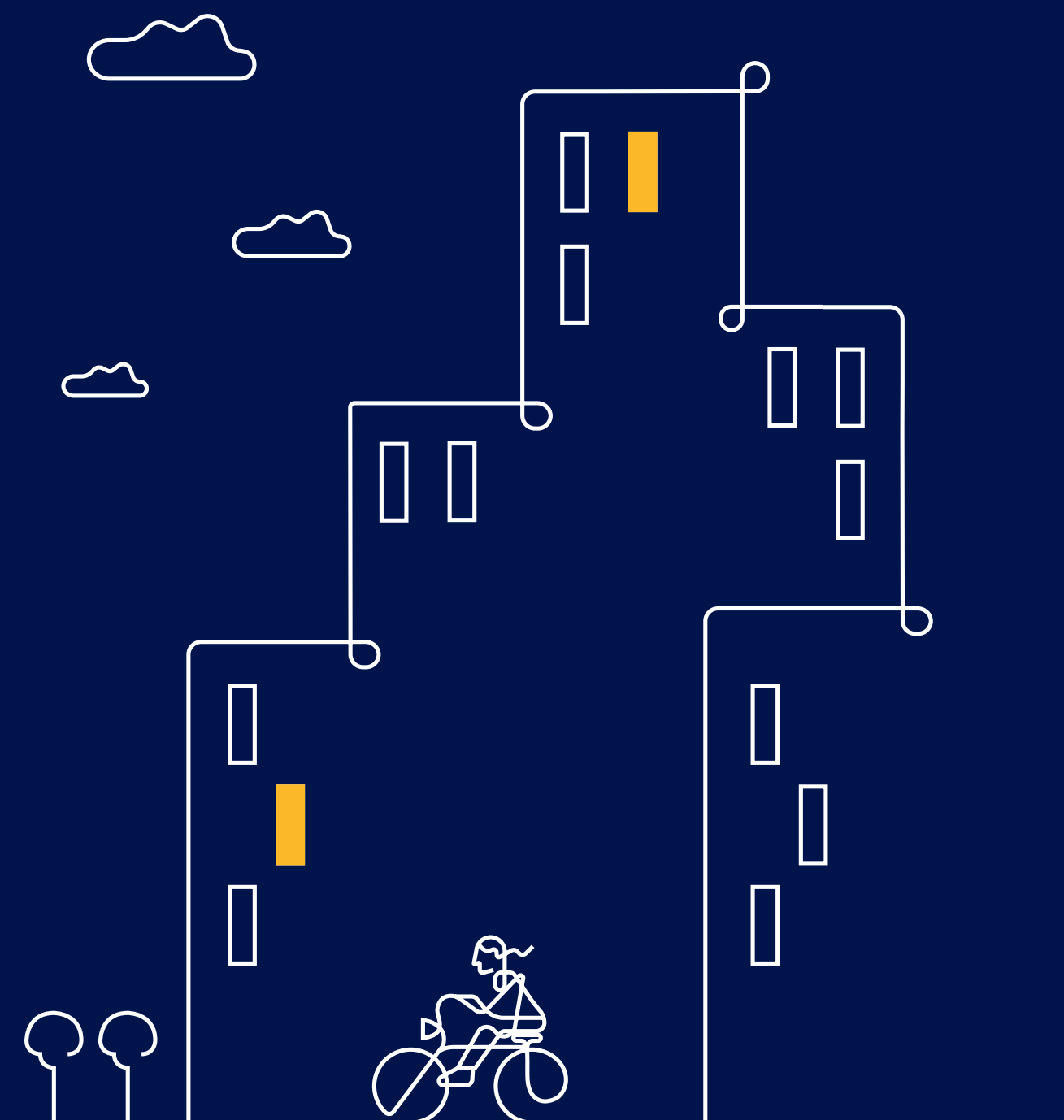




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Reveljen 1 och 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 83 bostadsrätter om totalt 6 124 kvm och 3 lokaler om 145 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6269 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Johan Strandberg  | Ordförande      |
| Victor Sundin     | Styrelseledamot |
| Elisabeth Edström | Styrelseledamot |
| Kennet Friberg    | Styrelseledamot |
| Lis Alfreds       | Styrelseledamot |
| Eric Åkerhielm    | Suppleant       |
| Ludwig Kamras     | Suppleant       |

### Valberedning

Hans Goglund, Ferdinand Kees, Håkan Gelotte

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

## Revisorer

Christer Eriksson    Revisor    Crowe Osborn AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Installation av sophämningskärl på gård  
Målning av källare och tvättstugor
- 2023 ● Relining av avloppsstammarna i källare, stamspolning
- 2022 ● Installation av serveringskärl 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 slutfört
- 2015 ● Renovering av tak påbörjad, 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

## Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering av balkonger

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

I årsredovisningen för 2023 skrev vi att 2024 skulle bli ett utmanande år för föreningen ekonomiskt. Avgiftshöjningar från flera leverantörer samt kostnader för ommålning i källare och renovering och reparation av hissar medförde stora kostnader under året. Därtill kom höjda räntekostnader då föreningens bundna lån med låg ränta förföll och omsattes med lån med 3-månadersränta till betydligt högre räntenivåer. Föreningens låga skuldsättning har dock till del dämpat ökningen av räntekostnaderna.

Föreningen har överlag en god ekonomi, med en fastighet som är lågt belånad sett till antal kvadratmeter (2313 kr/kvm). Dock är det viktigt att arbeta mot att komma upp i ett kassaflöde som motsvarar avskrivningarna (exkl stomme) på fastigheten dvs ca 1 msek/år för att hålla fastigheten i gott skick och inte bygga upp en underhållsskuld. Årets kassaflöde nådde som förväntat inte upp till den nivå utan uppgick till 756 tkr mot 1 010 tkr 2023. Som en följd härav beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% från den 1 april 2025. I avsaknad av större renoveringsprojekt i år förväntas driftskostnaderna bli något lägre än 2024 och underskottet sjunka jämfört med föregående år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 425 042   | 4 256 436   | 4 077 794   | 4 059 504   |
| Resultat efter fin. poster                         | -827 433    | -570 905    | -424 544    | -469 583    |
| Soliditet (%)                                      | 80          | 81          | 81          | 81          |
| Yttre fond                                         | 6 195 727   | 5 248 727   | 4 571 827   | 3 894 927   |
| Taxeringsvärde                                     | 315 760 000 | 315 760 000 | 315 760 000 | 225 616 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 637         | 607         | 578         | 578         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,3        | 89          | 90          | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 403       | 2 403       | 2 403       | 2 403       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 313       | 2 313       | 2 313       | 2 313       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 119         | 118         | 160         | 172         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 25          | 25          | 35          | 25          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 186         | 176         | 150         | 159         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 34          | 29          | 23          | 21          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 245         | 229         | 209         | 206         |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,8         | 4           | 4,2         | 4,2         |

**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.

Uppllysning vid förlust

Se information under rubriken "Ekonomi" sida 4.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 49 131 173        | -                                            | -                               | 49 131 173        |
| Upplåtelseavgifter       | 16 544 237        | -                                            | -                               | 16 544 237        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 5 248 727         | 947 000                                      |                                 | 6 195 727         |
| Uppskrivningsfond        | 4 253 867         | -                                            | -                               | 4 253 867         |
| Balanserat resultat      | -8 001 936        | -1 517 905                                   |                                 | -9 519 841        |
| Årets resultat           | -570 905          | 570 905                                      | -827 433                        | -827 433          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>66 605 163</b> | <b>0</b>                                     | <b>-827 433</b>                 | <b>65 777 730</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                    |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 519 841         |
| Årets resultat                                                     | -827 433           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -947 000           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-10 347 274</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                    |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           |                    |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-10 347 274</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 425 042         | 4 256 436         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 31 437            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 425 042</b>  | <b>4 287 873</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 127 389        | -2 981 239        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -263 002          | -229 797          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -116 253          | -70 275           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 384 848        | -1 310 242        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 891 492</b> | <b>-4 591 553</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-466 450</b>   | <b>-303 680</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 19 552            | 15 423            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -380 534          | -282 648          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-360 982</b>   | <b>-267 225</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-827 433</b>   | <b>-570 905</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-827 433</b>   | <b>-570 905</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 79 920 226 | 80 928 511 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 1 573      | 2 617      |
| Pågående projekt                             |        | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 79 921 799 | 80 931 128 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 79 921 799 | 80 931 128 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 35 052     | 87 952     |
| Övriga fordringar                            | 14, 18 | 1 501 321  | 358 130    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 131 093    | 116 903    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 667 466  | 562 985    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 308 811    | 942 236    |
| Summa kassa och bank                         |        | 308 811    | 942 236    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 976 277  | 1 505 221  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 81 898 077 | 82 436 349 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 65 675 410         | 65 675 410        |
| Uppskrivningsfond                            |        | 4 253 867          | 4 253 867         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 195 727          | 5 248 727         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>76 125 004</b>  | <b>75 178 004</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -9 519 841         | -8 001 936        |
| Årets resultat                               |        | -827 433           | -570 905          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-10 347 274</b> | <b>-8 572 841</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>65 777 730</b>  | <b>66 605 163</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 14 500 000         | 14 500 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 755 562            | 669 848           |
| Skatteskulder                                |        | 16 044             | 13 752            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 79 443             | 76 889            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 769 298            | 570 697           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>16 120 346</b>  | <b>15 831 186</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>81 898 077</b>  | <b>82 436 349</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-466 450</b>  | <b>-303 680</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 384 848        | 1 310 242         |
|                                                                                 | <b>918 398</b>   | <b>1 006 562</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 19 552           | 15 423            |
| Erlagd ränta                                                                    | -363 697         | -274 166          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>574 252</b>   | <b>747 819</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 37 463           | -86 518           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 272 323          | 349 218           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>884 039</b>   | <b>1 010 519</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -375 519         | -1 871 823        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-375 519</b>  | <b>-1 871 823</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>508 519</b>   | <b>-861 304</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 239 336</b> | <b>2 100 640</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 747 855</b> | <b>1 239 336</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Reveljen 1 och 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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             | 0,5 - 10 % |
| Fastighetsnät: 1232 | 10 %       |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 3 801 462        | 3 620 452        |
| Hysesintäkter bostäder         | 137 514          | 133 980          |
| Hysesintäkter lokaler, moms    | 235 206          | 235 500          |
| Hysesintäkter p-plats          | 36 000           | 36 000           |
| Deb. fastighetsskatt, moms     | 15 301           | 16 908           |
| Intäkter kabel-TV              | 185 472          | 185 472          |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms | -8 853           | 0                |
| El, moms                       | 8 767            | 3 416            |
| Påminnelseavgift               | 1 500            | 420              |
| Dröjsmålsränta                 | 120              | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 12 553           | 24 285           |
| Öres- och kronutjämning        | -0               | 3                |
| <b>Summa</b>                   | <b>4 425 042</b> | <b>4 256 436</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter | 0        | 31 437        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>31 437</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 109 818        | 116 813        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 102 835        | 146 417        |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 4 381          | 0              |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 8 067          | 0              |
| Städning enligt avtal                   | 182 085        | 206 188        |
| Sotning                                 | 2 060          | 36 025         |
| Hissbesiktning                          | 16 769         | 51 716         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 36 750         | 0              |
| Brandskydd                              | 0              | 0              |
| Gårdkostnader                           | 5 125          | 0              |
| Snöröjning/sandning                     | 4 935          | 0              |
| Serviceavtal                            | 16 507         | 4 748          |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 12 141         | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 5 929          | 0              |
| <b>Summa</b>                            | <b>507 404</b> | <b>561 906</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer               | 81 086         | 327 966        |
| Tvättstuga                 | 41 127         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele    | 14 898         | 0              |
| Övriga gemensamma utrymmen | 4 852          | 0              |
| VVS                        | 13 332         | 0              |
| Elinstallationer           | 22 107         | 0              |
| Hissar                     | 80 018         | 0              |
| Mark/gård/utemiljö         | 2 194          | 0              |
| <b>Summa</b>               | <b>259 614</b> | <b>327 966</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023      |
|----------------------|----------------|-----------|
| Underhåll av byggnad | 188 648        | -0        |
| <b>Summa</b>         | <b>188 648</b> | <b>-0</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 154 495          | 157 937          |
| Uppvärmning             | 1 167 401        | 1 100 535        |
| Vatten                  | 211 085          | 179 241          |
| Sophämtning/renhållning | 206 378          | 221 696          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 739 359</b> | <b>1 659 410</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 82 695         | 75 642         |
| Kabel-TV               | 111 494        | 205 239        |
| Bredband               | 83 656         | 0              |
| Fastighetsskatt        | 154 520        | 151 076        |
| <b>Summa</b>           | <b>432 365</b> | <b>431 957</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 2 123          | 0              |
| Juridiska åtgärder              | 10 487         | 0              |
| Inkassokostnader                | 625            | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 27 119         | 25 626         |
| Styrelseomkostnader             | 6 161          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 429          | 0              |
| Föreningskostnader              | 5 331          | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 162 670        | 156 787        |
| Överlåtelsekostnad              | 4 299          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 573            | 0              |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 7 370          | 0              |
| Administration                  | 20 888         | 47 384         |
| Konsultkostnader                | 13 927         | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>263 002</b> | <b>229 797</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                                    | 2024           | 2023          |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden                    | 55 000         | 53 500        |
| Lön till adjungerad styrelsemedlem | 40 000         | 0             |
| Övriga arvoden                     | 0              | 5 500         |
| Arbetsgivaravgifter                | 21 253         | 11 275        |
| <b>Summa</b>                       | <b>116 253</b> | <b>70 275</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 380 465        | 282 648        |
| Dröjsmålsränta               | 69             | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>380 534</b> | <b>282 648</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 97 524 481         | 95 652 658         |
| Årets inköp                                   | 375 519            | 1 871 823          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>97 900 000</b>  | <b>97 524 481</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -16 595 970        | -15 286 775        |
| Årets avskrivning                             | -1 383 804         | -1 309 195         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-17 979 774</b> | <b>-16 595 970</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>79 920 226</b>  | <b>80 928 511</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 89 180 000         | 89 180 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 226 580 000        | 226 580 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>315 760 000</b> | <b>315 760 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |               |               |
| Ingående                              | 10 469        | 10 469        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>10 469</b> | <b>10 469</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |               |               |
| Ingående                              | -7 852        | -6 805        |
| Avskrivningar                         | -1 044        | -1 047        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-8 896</b> | <b>-7 852</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>1 573</b>  | <b>2 617</b>  |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto               | 62 277           | 61 030         |
| Transaktionskonto         | 525 550          | 297 100        |
| Borgo räntekonto          | 913 494          | 0              |
| <b>Summa</b>              | <b>1 501 321</b> | <b>358 130</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 3 428          | 41 843         |
| Förutbet försäkr premier | 83 987         | 75 060         |
| Förutbet kabel-TV        | 15 382         | 0              |
| Förutbet bredband        | 28 296         | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>131 093</b> | <b>116 903</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-05-22               | 3,14 %                  | 4 500 000           | 4 500 000           |
| Nordea                | 2025-05-22               | 3,14 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| Nordea                | 2025-02-20               | 3,09 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 500 000</b>   | <b>14 500 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 14 500 000          | -14 500 000         |

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 47             | 0              |
| Uppl kostn el                    | 15 911         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 171 225        | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 51 287         | 0              |
| Uppl kostn vatten                | 24 413         | 0              |
| Uppl kostn löner                 | 60 000         | 60 000         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 25 185         | 0              |
| Uppl ränta bokslut               | 0              | 34 450         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 386 230        | 369 380        |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 35 000         | 106 867        |
| <b>Summa</b>                     | <b>769 298</b> | <b>570 697</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Ansvarsförbindelser  | Inga              | Inga              |
| <b>Summa</b>         | <b>38 000 000</b> | <b>38 000 000</b> |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgifterna har beslutats höjas med 5% från och med 1 april.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Elisabeth Edström  
Styrelseledamot

---

Johan Strandberg  
Ordförande

---

Kennet Friberg  
Styrelseledamot

---

Lis Alfreds  
Styrelseledamot

---

Victor Sundin  
Styrelseledamot

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

---

Crowe Osborne AB  
Christer Eriksson  
Auktoriserad Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 15:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 15:15

DOCUMENT ID:

rk-ZzkYACyx

ENVELOPE ID:

rJeef1YRA1l-rk-ZzkYACyx

DOCUMENT NAME:

Brf Reveljen 1 och 11, 716419-4446 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                           | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. LIS ALFREDSSON<br>lis.h.alfreds@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 17:03<br>17.04.2025 16:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.146.180 |
| 2. Anders Victor Sundin<br>victorsundin@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 18:22<br>17.04.2025 18:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.65.64   |
| 3. ELISABETH EDSTRÖM<br>bettzyoo@outlook.com        | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 19:43<br>17.04.2025 19:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.76.117  |
| 4. Kennet Gunnar Friberg<br>kengun.fri@outlook.com  | Signed<br>Authenticated | 18.04.2025 09:12<br>18.04.2025 09:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.203.52.35   |
| 5. JOHAN STRANDBERG<br>johan@csekonomi.se           | Signed<br>Authenticated | 18.04.2025 10:22<br>17.04.2025 17:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.68.110.51   |
| 6. CHRISTER ERIKSSON<br>christer.eriksson@crowe.se  | Signed<br>Authenticated | 18.04.2025 15:43<br>18.04.2025 15:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.2.121.80    |

\* 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



Crowe Osborne AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Reveljen 1 & 11

Org.nr 716419-4446

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reveljen 1 & 11 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelsema på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Crowe Osborne AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Reveljen 1 & 11 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Crowe Osborne AB

\_\_\_\_\_  
Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 15:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2025 15:15

DOCUMENT ID:

BJZMkFCRYl

ENVELOPE ID:

SygZJFCRke-BJZMkFCRYl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Reveljen 1 & 11.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. CHRISTER ERIKSSON       |  Signed | 18.04.2025 15:43 | eID    | Swedish BankID  |
| christer.eriksson@crowe.se | Authenticated                                                                            | 18.04.2025 15:43 | Low    | IP: 37.2.121.80 |

\* 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