

# Årsredovisning 2022

BRF REVELJEN 10

769602-8617



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF REVELJEN 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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.

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-02-16.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Reveljen 10 på adressen Hedinsgatan 13 i Stockholm. Föreningen har 48 lägenheter om totalt 2 727 kvm och 3 lokaler om 252 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kristian Kallenberg	Ordförande
Markus Ederwall	Ledamot
Patrik Havander	Ledamot
Malin Wermin	Ledamot
Johan Levin	Suppleant

### VALBEREDNING

Caroline Lindahl

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

## REVISORER

Christer Eriksson Auktoriserad revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden samt löpande kontakt via telefon, e-post och zoom.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Nytt tak (plåtarbeten och nytt skiffer) 2013

Installation av bergvärme 2017

Stamspolning 2018

Uppfräschning av entré 2019

Ny torktumlare 2020

Ny port och renovering av fönster/dörrar mot Hedinsgatan 2021

Renovering av lokal 001, barnvagns-/cykelrum byggt 2022

Målning/orginalutförande av 13 dörrar 2022

Sotning och hissservice årligen

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning: Nabo Group AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Månadsavgiften, som senast höjdes 2014-01-01, har varit oförändrad under året. Kassaflöde från löpande verksamhet var positivt men totalt kassaflöde negativt (p.g.a. amorteringar). Resultatet från löpande verksamhet var positivt, men då avskrivningar och finansiella poster räknas in blev bokfört resultat negativt -291.000 kronor (se övrigt\*). Liksom de närmast föregående åren har amorteringar kunnat göras på låneskulden. Årets amorteringar har uppgått till 500.000 kronor. Jämfört med år 2021 har låneskulden sjunkit från 14.300.000 kronor till 13 800 000 kronor. Per kvadratmeter bostadsyta innebär det en minskning från 2021, då skulden var 4800 kronor/m<sup>2</sup> (5243 kronor exklusive lokaler) till 4632 kronor/m<sup>2</sup> (5060 kronor exklusive lokaler) 2022. Föreningens ekonomi bedöms som god, men elpris och andra kostnadsökningar har ökat kraftigt och påverkat resultatet negativt.

Föreningen kommer att söka elstöd för både hushållsel och fastighetsel. Utifrån vad som kommunicerats

## ÖVRIGT

kommer föreningen kunna söka stöd (Elprisområde 3) med 50 öre/Kwh, vilket indikerar en kassaförstärkning upp emot 150.000 kronor. Elpriser och uppvärmning är en fortsatt kritisk faktor för många fastigheter och bör beaktas i allt framtida underhåll, liksom i medlemmarnas deltagande i att säkerställa energieffektivitet i sina hem. Från och med 2023 genererar föreningens lokaler en justerad hyresnivå i linje med KPI indexering på 10.85%.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 363	2 410	2 416	2 405
Resultat efter fin. poster	-291	140	747	495
Soliditet, %	68	68	67	65
Yttre fond	2 531	2 414	2 099	1 784
Taxeringsvärde	142 401	104 966	104 966	104 966
Bostadsyta, kvm	2 727	2 727	2 727	2 727
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	651	651	651	651
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 061	5 244	5 629	5 959
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	0,79	1,00	0,98
Belåningsgrad, %	30,66	31,38	33,27	34,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	28 779	-	-	28 779
Upplåtelseavgifter	4 323	-	-	4 323
Fond, yttre underhåll	2 414	-	117	2 531
Balanserat resultat	-4 098	140	-117	-4 075
Årets resultat	140	-140	-291	-291
<b>Eget kapital</b>	<b>31 558</b>	<b>0</b>	<b>-291</b>	<b>31 267</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 075
Årets resultat	-291
<b>Totalt</b>	<b>-4 366</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	427
Att från yttre fond i anspråk ta	-67
Balanseras i ny räkning	-4 727
	<b>-4 366</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 363	2 410
Rörelseintäkter		19	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 382</b>	<b>2 410</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 782	-1 432
Övriga externa kostnader	7	-143	-144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581	-577
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 507</b>	<b>-2 152</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-124</b>	<b>258</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-166	-118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166</b>	<b>-118</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-291</b>	<b>140</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-291</b>	<b>140</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	45 004	45 570
Maskiner och inventarier	10	35	50
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 039</b>	<b>45 620</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 039</b>	<b>45 620</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45	30
Övriga fordringar	11	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57	54
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104</b>	<b>85</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		532	662
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>532</b>	<b>662</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>636</b>	<b>747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 675</b>	<b>46 367</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 102	33 102
Fond för yttre underhåll		2 531	2 414
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 633</b>	<b>35 516</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 075	-4 098
Årets resultat		-291	140
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 366</b>	<b>-3 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 267</b>	<b>31 558</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 300	2 300
Övriga långfristiga skulder		29	29
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 329</b>	<b>2 329</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 507	12 007
Leverantörsskulder		50	87
Skatteskulder		8	20
Övriga kortfristiga skulder		25	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	490	336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 079</b>	<b>12 480</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 675</b>	<b>46 367</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Reveljen 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **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 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	464	540
Intäktsreduktion	-6	-31
Årsavgifter, bostäder	1 776	1 776
Övriga intäkter	149	125
<b>Summa</b>	<b>2 382</b>	<b>2 410</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	24	23
Fastighetsskötsel	59	43
Snöskottning	4	19
Städning	50	36
Trädgårdsarbete	47	40
Övrigt	0	27
<b>Summa</b>	<b>186</b>	<b>188</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	67	166
Reparationer	114	79
Tak	23	0
Trapphus/port/entr	0	32
<b>Summa</b>	<b>204</b>	<b>277</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 054	627
Sophämtning	42	41
Vatten	82	94
<b>Summa</b>	<b>1 177</b>	<b>762</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	46	44
Fastighetsskatt	137	130
Kabel-TV	32	32
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>205</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	29	0
Kameral förvaltning	53	52
Revisionsarvoden	22	22
Övriga förvaltningskostnader	39	70
<b>Summa</b>	<b>143</b>	<b>144</b>

  

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	166	118
<b>Summa</b>	<b>166</b>	<b>118</b>

  

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	54 639	54 639
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>54 639</b>	<b>54 639</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 069	-8 503
Årets avskrivning	-566	-566
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 635</b>	<b>-9 069</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>45 004</b>	<b>45 570</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 227</i>	<i>12 227</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 898	31 370
Taxeringsvärde mark	103 503	73 596
<b>Summa</b>	<b>142 401</b>	<b>104 966</b>

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	76	37
Inköp	0	39
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>76</b>	<b>76</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-26	-15
Avskrivningar	-15	-11
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-41</b>	<b>-26</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>35</b>	<b>50</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	16	15
Förvaltning	18	17
Kabel-TV	9	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>54</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-10-28	2,38 %	1 500	1 500
Swedbank	2023-06-28	3,19 %	4 650	4 650
Swedbank	2023-08-28	2,93 %	2 750	3 250
Swedbank	2023-09-28	3,19 %	2 600	2 600
Swedbank	2024-06-19	1,01 %	2 300	2 300
<b>Summa</b>			<b>13 800</b>	<b>14 300</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>11 500</i>	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	207	85
Fastighetsskötsel	18	3
Förutbetalda avgifter/hyror	207	204
Utgiftsräntor	16	5
Vatten	15	13
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
<b>Summa</b>	<b>490</b>	<b>336</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	21 900	21 900
<b>Summa</b>	<b>21 900</b>	<b>21 900</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Levin  
Suppleant

\_\_\_\_\_  
Kristian Kallenberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Malin Wermin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Markus Edewall  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Patrik Havander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2023 15:31

SENT BY OWNER:

Andrea Kings · 17.04.2023 06:43

DOCUMENT ID:

BygqK0HcM3

ENVELOPE ID:

BJ5FRB9zn-BygqK0HcM3

DOCUMENT NAME:

Brf Reveljen 10, 769602-8617 - Årsredovisning 2022.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MARKUS EDERVALL</b> markus.ederwall@marianila.se	Signed Authenticated	17.04.2023 07:17 17.04.2023 07:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/06) IP: 94.234.112.165
<b>2. KRISTIAN KALLENBERG</b> krka5909@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 08:14 17.04.2023 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/13) IP: 5.243.151.148
<b>3. MALIN WERMIN</b> Malinw2014@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 08:57 17.04.2023 08:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/09) IP: 90.129.245.151
<b>4. Johan Nils Åke Levin</b> levin.johan@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2023 19:06 18.04.2023 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/02) IP: 172.226.50.27
<b>5. PATRIK HAVANDER</b> patrik.havander@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2023 19:08 25.04.2023 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/13) IP: 90.129.202.110
<b>6. CHRISTER ERIKSSON</b> christer.eriksson@crowe.se	Signed Authenticated	26.04.2023 15:31 25.04.2023 21:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/31) IP: 46.39.108.63

\* 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