

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Reversalet i Vällingby

769627-4492



Välkommen till årsredovisningen för Brf Reversalet i Vällingby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Innehåll

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

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 2014-01-10.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Reversalet 1	2014	Stockholms

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 71 bostadsrätter om totalt 5 046 kvm och 4 lokaler om 454 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Andersson	Ordförande
Eva Birgitta Widell	Styrelseledamot
Helena Ström	Styrelseledamot
Kerstin Wilhelmsson	Styrelseledamot
Urban Lindh	Styrelseledamot
Farid Valivand	Suppleant
Helen Ljungmark	Suppleant
Hiwot Hasen	Suppleant

Valberedning

Stefan Andersson
Lotta Persson

Firmateckning

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

Revisorer

Frida Sylvéns Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo group AB
Fastighetsstädning	Ren & Fino AB
Fiber	Stokab AB samt Zitius AB
Hisservice	Elevate Stockholm AB
Lås- och Aptussystem	Safeteam AB
Markskötsel och snöröjning	HSB Stockholm
Teknisk förvaltning	Jensen drift & underhåll AB
Teve och bredband	Comhem AB
Vatten och hushållsavfall	Stockholm Vatten AB
Serviceavtal solpaneler	SO Solkraft AB

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret 2024–2025 har det osäkra världsläget haft en påtaglig inverkan på styrelsens arbete och de beslut som fattats. Globala händelser och en turbulent omvärld har skapat osäkerhet, särskilt på finansmarknaderna, vilket har påverkat våra överväganden kring lån, investeringar och oförutsedda underhållsåtgärder.

Mot denna bakgrund har styrelsen arbetat med både försiktighet och framförhållning för att säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet. Flera planerade projekt har skjutits upp, och när det gäller lån har vi valt att avvakta eller omförhandla villkor där det varit möjligt, i syfte att skydda föreningen från ogynnsamma räntenivåer.

Glädjande nog har ränteläget under årets senare del visat tydligt ljusare tendenser, vilket har öppnat upp för nya möjligheter. I takt med förbättrade prognoser ser vi därför med tillförsikt på framtiden.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Vi har en stabil och balanserad ekonomi, sunda reserver och en god överblick över kommande behov – vilket ger trygghet för både styrelsen och medlemmarna inför framtida satsningar.

En viktig del av vårt arbete är de nyinstallerade solpanelerna, som redan spelar en central roll. Dessa har börjat generera el, som vi delvis kan sälja tillbaka till elnätet. Trots att systemet är nytt och endast varit i drift en begränsad tid, ser vi detta som ett långsiktigt hållbart initiativ – både ur miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Det är dock för tidigt att dra slutsatser om den exakta årliga intäkten, men de första indikationerna är positiva.

Vi har även genomfört en utbyggnad av föreningens gemensamma uteplats. Målet har varit att skapa en mer trivsamt och funktionell plats för samvaro och avkoppling. Vår förhoppning är att förbättringen leder till att uteplatsen nyttjas ännu mer av de boende, särskilt under den varmare delen av året.

Som en del av det löpande underhållet har vi genomfört avloppsspölning i fastigheten för att förebygga framtida problem och säkerställa en god boendemiljö. Vi har även infört sortering av matavfall – ett steg mot ökad hållbarhet och minskad miljöpåverkan.

Ett av årets mest uppskattade inslag var gårdsfesten under sensommaren då vi firade föreningens 10-årsjubileum. Det blev ett tillfälle för gemenskap, skratt och firande tillsammans med grannar – precis det som gör en bostadsrättsförening levande.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar för ert tålamod, ert förtroende och ert engagemang under ett år präglad av både osäkerhet och nya möjligheter. Tillsammans skapar vi ett tryggt, trivsamt och hållbart boende i vår förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6,35%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	5 243 348	4 967 243	4 747 929	4 494 396	4 499 553
Resultat efter fin. poster	-2 417 517	-3 224 205	-2 185 281	-1 636 913	-1 497 580
Soliditet (%)	55	55	55	54	55
Yttre fond	1 862 984	1 573 296	1 183 296	793 296	594 972
Taxeringsvärde	94 303 000	104 470 000	104 470 000	104 470 000	79 268 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	770	711	665	643	632
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,2	60,3	58,5	58,2	55,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 854	10 854	11 005	11 676	11 843
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 364	8 251	8 251	8 610	8 727
Sparande / kvm totalyta, kr	-102	-254	-87	29	19
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	28	29	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	245	184	161	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	41	29	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	338	254	220	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	3,89	1,79	1,07	1,40
Räntekänslighet (%)	14,10	15,26	16,55	18,16	18,74

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

Styrelsens kommentar till årets negativa resultat

Årets resultat visar ett underskott, vilket främst beror på en kombination av tillfälliga och strukturella faktorer. Under året har planerade avskrivningar på föreningens fastighet samt investeringar belastat resultatet, i enlighet med gällande redovisningsprinciper.

En del av underskottet kan också hänföras till löpande driftkostnader som varit högre än förväntat. Styrelsen har identifierat att vissa kostnadsposter inte fullt ut har beaktats i tidigare års budgetarbete, vilka nu åtgärdas.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tidigare vidtagit följande åtgärder:

- Effektiviseringar: Styrelsen ser över möjligheter till kostnadsbesparingar, exempelvis genom upphandling av tjänster och energieffektivisering.
- Genomförande av tidigare beslutade avgiftshöjningar.
- Underhållsplan: En uppdaterad underhållsplan har tagits fram för att sprida kostnader över tid och undvika större engångsutgifter.
- Stärkt likviditet: Föreningen har tillgång till reserver och en kreditram som säkerställer betalningsförmågan på kort sikt.

Styrelsen bedömer att föreningen har goda förutsättningar att möta sina framtida ekonomiska åtaganden och att årets förlust inte innebär någon långsiktig risk för föreningens verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	63 050 820	-	-	63 050 820
Upplåtelseavgifter	14 157 293	-	-	14 157 293
Fond, yttre underhåll	1 573 296	-	289 688	1 862 984
Balanserat resultat	-16 608 661	-3 224 205	-289 688	-20 122 555
Årets resultat	-3 224 205	3 224 205	-2 417 517	-2 417 517
Eget kapital	58 948 542	0	-2 417 517	56 531 026

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 122 555
Årets resultat	-2 417 517
Totalt	-22 540 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	390 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 889
Balanseras i ny räkning	-22 919 182
	-22 540 071

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 243 348	4 967 243
Övriga rörelseintäkter	3	4	27 952
Summa rörelseintäkter		5 243 352	4 995 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 600 548	-3 952 123
Övriga externa kostnader	9	-255 960	-377 966
Personalkostnader	10	-434 023	-422 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 789 948	-1 705 259
Summa rörelsekostnader		-6 080 479	-6 457 810
RÖRELSERESULTAT		-837 127	-1 462 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 940	28 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 646 330	-1 790 173
Summa finansiella poster		-1 580 390	-1 761 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 417 517	-3 224 205
ÅRETS RESULTAT		-2 417 517	-3 224 205

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	101 738 311	101 111 681
Pågående projekt	13	0	2 200 767
Summa materiella anläggningstillgångar		101 738 311	103 312 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 738 311	103 312 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 100	60 664
Övriga fordringar	14	35 014	2 224 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	291 289	285 236
Summa kortfristiga fordringar		337 402	2 570 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 388 257	1 154 395
Summa kassa och bank		1 388 257	1 154 395
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 725 659	3 724 405
SUMMA TILLGÅNGAR		103 463 970	107 036 853

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 208 113	77 208 113
Fond för yttre underhåll		1 862 984	1 573 296
Summa bundet eget kapital		79 071 097	78 781 409
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 122 555	-16 608 661
Årets resultat		-2 417 517	-3 224 205
Summa ansamlad förlust		-22 540 071	-19 832 867
SUMMA EGET KAPITAL		56 531 026	58 948 542
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 000 000	46 000 000
Leverantörsskulder		234 952	1 338 907
Skatteskulder		0	47 926
Övriga kortfristiga skulder		4 870	28 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	693 122	673 193
Summa kortfristiga skulder		46 932 945	48 088 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 463 970	107 036 853

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-837 127	-1 462 615
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 789 948	1 705 259
	952 821	242 644
Erhållen ränta	51 294	28 582
Erlagd ränta	-1 654 459	-1 785 479
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-650 344	-1 514 252
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 247 255	-2 178 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 147 237	1 067 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449 673	-2 625 995
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-215 811	-2 472 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 811	-2 472 416
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 640 000
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 640 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	233 862	-458 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 154 395	1 612 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 388 257	1 154 395

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,48 - 10 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	3 262 519	3 013 906
Hysesintäkter, bostäder	1 047 548	1 056 807
Hysesintäkter, lokaler	817 102	787 197
Övriga intäkter	44 544	44 713
Intäktsreduktion	-3	0
Värme	71 638	64 620
Summa	5 243 348	4 967 243

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	4	9
Elprisstöd	0	27 743
Övriga rörelseintäkter	0	200
Summa	4	27 952

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	156 511	143 743
Besiktning och service	98 983	77 885
Städning	180 168	165 123
Trädgårdsarbete	266 582	337 952
Snöskottning	156 109	245 495
Övrigt	3 182	20 649
Summa	861 534	990 848

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	21 040	133 082
Bostäder	29 683	12 473
Bostäder VVS	4 411	0
Tvättstuga	22 259	13 767
Trapphus/port/entr	598	2 415
Vind	1 103	0
Soprum/miljöanläggning	7 224	0
Dörrar och lås/porttele	64 071	35 955
Övriga gemensamma utrymmen	0	45 352
VA	24 666	8 290
Värme	40 497	11 146
Ventilation	6 920	0
El	0	55 886
Hissar	8 479	21 645
Tak	14 855	0
Fönster	6 714	0
Gård/markytor	0	22 539
Försäkringsärende/vattenskada	3 820	94 743
Summa	256 343	457 294

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Dörrar och lås/porttele	0	100 312
VA	65 682	0
Summa	65 682	100 312

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	155 103	155 394
Uppvärmning	1 037 431	1 027 916
Vatten	241 855	230 396
Sophämtning	142 233	160 359
Summa	1 576 623	1 574 065

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	137 648	126 220
Tomträttsavgälder	405 554	388 225
Kabel-TV	29 440	28 582
Bredband	68 254	58 182
Fastighetsskatt	199 470	228 396
Summa	840 366	829 605

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	1 276	17 635
Övriga förvaltningskostnader	80 493	46 577
Juridiska kostnader	12 086	68 001
Revisionsarvoden	43 261	45 481
Ekonomisk förvaltning	115 165	116 057
Konsultkostnader	3 678	84 215
Summa	255 960	377 966

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	352 800	343 800
Sociala avgifter	81 223	78 662
Summa	434 023	422 462

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 643 608	1 790 167
Övriga räntekostnader	2 722	6
Summa	1 646 330	1 790 173

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 631 518	115 184 397
Årets inköp	2 416 578	447 121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 048 096	115 631 518
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 519 837	-12 814 578
Årets avskrivning	-1 789 948	-1 705 259
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 309 785	-14 519 837
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 738 311	101 111 681
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 906 000	68 200 000
Taxeringsvärde mark	31 397 000	36 270 000
Summa	94 303 000	104 470 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-06-30	2024-06-30
Pågående projekt	0	2 200 767
Summa	0	2 200 767

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	493	25 613
Skattefordringar	11 938	10 106
Övriga fordringar	0	2 169 000
Redovisningskonto moms	22 583	19 392
Summa	35 014	2 224 111

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 109	78 285
Försäkringspremier	47 284	43 088
Kabel-TV	7 416	7 304
Tomträtt	102 400	98 354
Bredband	22 623	29 395
Förvaltning	28 810	28 810
Inkomsträntor	14 647	0
Summa	291 289	285 236

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
SEB	2025-11-28	2,72 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2025-11-28	2,72 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2026-04-28	2,74 %	6 000 000	6 000 000
Summa			46 000 000	46 000 000
Varav kortfristig del			46 000 000	46 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 779	72 030
El	10 930	10 209
Uppvärmning	38 586	42 574
Vatten	50 717	48 830
Förvaltning	0	15
Utgiftsräntor	12 718	20 847
Förutbetalda avgifter/hyror	507 393	478 689
Summa	693 122	673 193

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

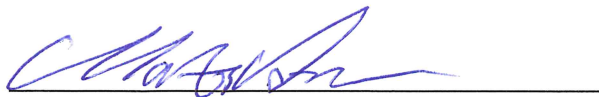
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid styrelsemöte 2022 beslutades att årsavgifterna skulle höjas med 6,35% per år under en femårsperiod. Om beslutet följs enligt plan kommer avgifterna att justeras med ytterligare 6,35% från och med januari 2026.

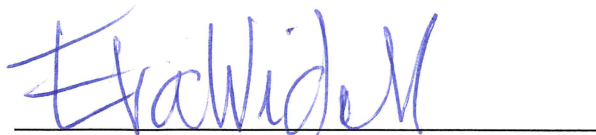
Underskrifter

VÄLLINGBY, 2025-10-30

Ort och datum



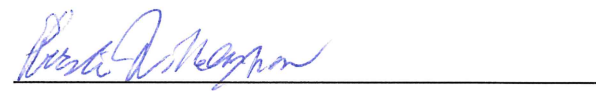
Mats Andersson
Ordförande



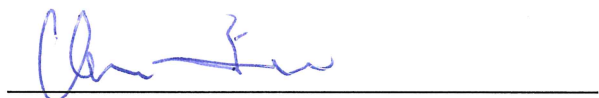
Eva Birgitta Widell
Styrelseledamot



Helena Ström
Styrelseledamot



Kerstin Wilhelmsson
Styrelseledamot



Urban Lindh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 11 - 03



Parameter Revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Reversalet i Vällingby
Org.nr. 769627-4492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reversalet i Vällingby för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

Revisorns ansvar

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 händelserna 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.

Parameter
REVISION

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 Reversalet i Vällingby för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 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 3 november 2025

Parameter Revision AB



Frida Sylven

Auktoriserad revisor