

Årsredovisning 2023

Brf Revskär 4

4

769616-3703



Välkommen till årsredovisningen för Brf Revskär 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-30 hos Bolagsverket.

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 Revskär 4. Fastigheten förvärvades 2009-11-13 och består av fyra flerbostadshus på adress Larsbodavägen 53, 55, 57 samt 59. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1974.

Föreningen har 23 hyreslägenheter, 138 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 14 405 kvm och 9 lokaler om 359 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	1 st
3 rum och kök	81 st
4 rum och kök	63 st
5 rum och kök	8 st
6 rum och kök	8 st

Föreningen har 2 uthyrda lokaler. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Roger Gustafsson Lundin	Ordförande
Erik Aspengren	Styrelseledamot
Fred Mikael Svahnström	Styrelseledamot
Kent Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Anna Prestjan, Hamid Moghaddam och Georg Silber.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Ombyggnation av 59a till lägenhet
Nya balkonger på 59an
Målat ventilationskurarna på taket
Installerat LED-belysning i tvättstugan
Genomfört en fönsteranalys
Påbörjat återställning av skyddsrumsmaterial
- 2021** ● Färdigställt ombyggnation av föreningslokal
Målning av ytterdörrar, entrédörrar, elskåp, källardörrar mm
Radonmätning
Uppmärkning för att förbättra brandskydd
- 2020** ● Internetbokning och låssystem för tvättstugan
Renovering o underhåll av hissarna i 53:an o 55:an
Energideklaration
Skalskydd nytt låssystem
Gemensamhetslokal
Skrotning av balkonger
- 2019** ● Brandskyddsarbete
OVK
Upphandling underhållsplan
- 2018** ● Åtgärder i samband med ventilationskontrollen
- 2017** ● Målning av hissrum och trapphus
Renoveringsarbeten och konstillallationer i entréer
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- 2016** ● Nya hissar i 57:an och 59:an
Målning och dekorationsmålning utanför hissarna
Magnolia lund och trädfällning
- 2015** ● Trädplantering (magnolior)
Beläggning gatsten av ytan trottoaren

2013 • Utveckling av parkmark och planteringsytor

2012 • Stambyte

2011 • Förnyelse av parkmark och planteringsytor
Fasadbelysning och ny belysning i hisshallar och trapphus
Förnyelse av parkeringsplats
Installation bergvärme

2010 • Sopsugsanläggning

Planerade underhåll

2024 • Relining av norra dagvattenledningen i 53an
Uppdatering av säkerhet på taken
Målning av plåtarbeten på taken samt åtgärder av stosar och viss takpapp

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia
Elnät/elhandel	Ellevio/Godel
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm vatten
Sophantering	Stockholm vatten och PreZero

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2023 är räntekostnaderna och de har ökat jämfört med 2022 och detta beror på att bindningstiden på två av föreningens lån löpt ut och har nu en högre ränta än tidigare. Elkostnaden som också varit en stor kostnad för föreningen har minskat jämfört med 2022 och föreningen har även tagit emot ett elstöd på ca 450 000 kr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Detta beror på att föreningen upplåtit 2 lägenheter under året och en av lägenheterna som såldes under föregående år haft tillträde. Föreningen har även amorterat 1 339 718kr på sina fastighetslån. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna i föreningen höjdes 1 januari 2023 med 10% och i samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 7% fr.o.m. 1 januari 2024 detta för att täcka de ökade kostnaderna för el, räntor, inflation mm.

Förändringar i avtal

En ny upphandling av fastighetsförsäkring har genomförts och resultatet blev att vi fortsätter att vara kund hos Trygg Hansa och att bostadsrättstillägg fortsätter att ingå.

Övriga uppgifter

Övriga händelser/underhåll under gångna året innefattar:

- Vi sålde lägenheten 59a.
- Vi uppdaterade stadgarna p.g.a. nyheter i Bostadsrättslagen
- Upprustning av de mest väderutsatta balkongbröstningarna.
- Takbesiktning och upphandling av uppdatering av säkerhetsdetaljer samt åtgärd av andra brister.
- Fortsatt att utrusta våra skyddsrum.
- Upphandlat relining av läckande dagvattenledning i 53an.
- Gjort en utredning av värme/varmvattenproduktionen i vår förening med anledning av att några av våra bergvärmepumpar har gått sönder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 213 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 217 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 354 644	11 458 592	11 283 459	11 350 146
Resultat efter fin. poster	138 097	-3 963 366	316 166	-337 121
Soliditet (%)	55	53	49	49
Yttre fond	12 778 737	13 085 785	10 332 000	6 888 000
Taxeringsvärde	265 733 000	265 733 000	228 751 000	228 751 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	735	667	650	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,7	71,2	70,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 300	9 536	10 892	11 167
Skuldsättning per kvm totalyta	7 814	7 904	8 996	9 087
Sparande per kvm totalyta	168	133	207	106
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	103	82	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	67	98	59
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	23	23
Energikostnad per kvm totalyta	188	195	204	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	1,07	0,93	1,21
Räntekänslighet (%)	12,65	14,30	16,75	-

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.

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 om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	126 049 448	-	4 534 482	130 583 930
Upplåtelseavgifter	37 556 155	-	3 965 518	41 521 673
Fond, yttre underhåll	13 085 785	-	-307 048	12 778 737
Balanserat resultat	-38 753 656	-3 963 366	307 048	-42 409 975
Årets resultat	-3 963 366	3 963 366	138 097	138 097
Eget kapital	133 974 365	0	8 638 097	142 612 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-42 409 975
Årets resultat	138 097
Totalt	-42 271 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 444 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-104 125
Balanseras i ny räkning	-45 611 752
	-42 271 877

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		12 354 644	11 458 592
Övriga rörelseintäkter		1 115 126	207
Summa rörelseintäkter		13 469 770	11 458 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-8 170 260	-10 927 798
Övriga externa kostnader	7	-705 975	-687 566
Personalkostnader	8	-274 397	-268 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 243 000	-2 248 203
Summa rörelsekostnader		-11 393 633	-14 132 082
RÖRELSERESULTAT		2 076 138	-2 673 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		192 779	49 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 130 819	-1 339 749
Summa finansiella poster		-1 938 040	-1 290 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 097	-3 963 366
ÅRETS RESULTAT		138 097	-3 963 366

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	238 042 067	239 584 655
Markanläggningar	11	4 215 759	4 707 687
Maskiner och inventarier	12	3 101 398	3 215 513
Summa materiella anläggningstillgångar		245 359 225	247 507 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		245 359 225	247 507 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		128 348	74 526
Övriga fordringar	13	14 093	10 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	521 166	445 819
Summa kortfristiga fordringar		663 607	531 154
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 759 303	5 697 727
Summa kassa och bank		14 759 303	5 697 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 422 910	6 228 881
SUMMA TILLGÅNGAR		260 782 135	253 736 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 105 603	163 605 603
Fond för yttre underhåll		12 778 737	13 085 785
Summa bundet eget kapital		184 884 340	176 691 388
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-42 409 975	-38 753 656
Årets resultat		138 097	-3 963 366
Summa fritt eget kapital		-42 271 877	-42 717 023
SUMMA EGET KAPITAL		142 612 463	133 974 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	53 325 834	86 524 717
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		53 385 834	86 584 717
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	62 033 395	30 174 230
Leverantörsskulder		474 171	640 841
Skatteskulder		33 203	22 003
Övriga kortfristiga skulder		77 564	314 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 165 505	2 025 836
Summa kortfristiga skulder		64 783 838	33 177 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 782 135	253 736 736

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	5 697 727	17 437 556
Resultat efter finansiella poster	138 097	-3 963 366
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 243 000	2 248 203
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 381 098	-1 715 163
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 453	-3 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-252 981	465 799
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 995 664	-1 252 908
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-94 370	0
Kassaflöde från investeringar	-94 370	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	8 500 000	5 630 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 339 718	-16 116 921
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 160 282	-10 486 921
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 061 576	-11 739 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	14 759 303	5 697 727

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Revskär 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 el.

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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	4 - 10 %
Markanläggningar	5 %

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 1 589 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	8 994 750	8 029 923
Årsavgifter, lokaler	129 192	117 445
Övriga årsavgifter	-10 835	0
Hysesintäkter, bostäder	2 325 387	2 397 036
Hysesintäkter, lokaler	290 656	275 454
Hysesintäkter, p-platser	480 615	498 984
Hysesintäkter, förråd	53 712	52 152
Fastighetsskatt	8 428	8 425
Övriga intäkter	746 073	79 380
Elstöd	451 792	0
Summa	13 469 770	11 458 799

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	350 978	338 205
Besiktning och service	177 119	207 784
Städning	345 040	340 982
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 738	0
Trädgårdsarbete	367 544	342 805
Snöskottning	108 661	153 178
Entrémattor	51 800	45 935
Summa	1 406 881	1 428 889

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	1 071 197	479 224
Försäkringsskador	1 021 209	316 681
Planerat underhåll	104 125	3 677 012
Summa	2 196 531	4 472 917

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	1 178 040	1 520 425
Bergvärme	527 245	931 649
Uppvärmning	1 150 708	995 017
Vatten	451 102	366 299
Sophämtning	353 072	330 348
Summa	3 660 166	4 143 738

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	322 128	303 809
Självrisker	0	10 100
Kabel-tv/bredband	282 984	277 975
Fastighetsskatt	301 570	290 370
Summa	906 682	882 254

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	42 125	72 036
Övriga förvaltningskostnader	134 870	161 114
Juridiska kostnader	0	76 407
Revisionsarvoden	47 403	46 156
Styrelse- och medlemsmöten	17 050	26 115
Ekonomisk förvaltning	254 714	241 147
Konsultkostnader	200 045	57 971
Bankkostnader	9 770	6 620
Summa	705 975	687 566

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	235 317	227 083
Sociala avgifter	39 080	41 432
Summa	274 397	268 515

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 130 278	1 339 627
Övriga räntekostnader	541	122
Summa	2 130 819	1 339 749

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 358 708	249 358 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 358 708	249 358 708
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 774 053	-8 231 462
Årets avskrivning	-1 542 588	-1 542 591
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 316 641	-9 774 053
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	238 042 067	239 584 655
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 981 643</i>	<i>63 981 643</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 713 000	148 713 000
Taxeringsvärde mark	117 020 000	117 020 000
Summa	265 733 000	265 733 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 838 850	9 838 850
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 838 850	9 838 850
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 131 163	-4 639 235
Årets avskrivning	-491 928	-491 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 623 091	-5 131 163
Utgående restvärde enligt plan	4 215 759	4 707 687

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 534 793	5 534 793
Inköp	94 370	0
Utgående anskaffningsvärde	5 629 163	5 534 793
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 319 280	-2 105 596
Avskrivningar	-208 484	-213 684
Utgående avskrivning	-2 527 764	-2 319 280
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 101 398	3 215 513

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 913	10 809
Övriga fordringar	180	0
Summa	14 093	10 809

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 456	71 607
Försäkringspremier	336 762	267 577
Kabel-TV/Bredband	43 806	42 937
Förvaltning	66 142	63 698
Summa	521 166	445 819

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-12-06	0,86 %	12 575 916	12 651 823
SBAB	2024-05-15	4,77 %	18 171 906	18 171 906
SBAB	2024-10-11	0,84 %	30 000 000	30 000 000
SBAB	2025-04-16	2,60 %	25 500 000	26 500 000
SBAB	2026-03-13	0,97 %	10 680 214	10 789 212
SBAB	2025-03-17	4,06 %	10 680 214	10 789 212
SBAB	2026-03-13	0,97 %	7 750 979	7 796 794
Summa			115 359 229	116 698 947
Varav kortfristig del			62 033 395	30 174 230

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 520 524 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 253	230 368
Städning	28 572	0
El	147 067	249 768
Uppvärmning	216 821	159 253
Utgiftsräntor	324 251	201 354
Vatten	47 666	45 640
Sophantering	31 834	29 477
Förutbetalda avgifter/hyror	1 125 041	1 054 976
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	2 165 505	2 025 836

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	142 017 000	142 017 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Roger Gustafsson Lundin
Ordförande

Erik Aspengren
Styrelseledamot

Fred Mikael Svahnström
Styrelseledamot

Kent Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Adeco revisorer
Mats Lehtipalo
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557513460656

Dokument

Brf Revskär 4, 769616-3703 - Årsredovisning 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-03-22 09:06:36 CET (+0100) av Malin Lööf (ML1)

Färdigställt 2024-03-24 12:37:52 CET (+0100)

Initierare

Malin Lööf (ML1)

Simpleko

malin.loof@simpleko.se

Signerare

Roger Gustafsson Lundin (RGL) rolle.lundin@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER LARS GUNNAR GUSTAFSSON LUNDIN" Signerade 2024-03-22 09:17:20 CET (+0100)	Erik Aspengren (EA) erikaspengren@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Erik Leopold Aspengren" Signerade 2024-03-24 09:50:29 CET (+0100)
Fred Mikael Svahnström (FMS) fred_svahnstrom@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fred Mikael Svahnström" Signerade 2024-03-22 09:10:33 CET (+0100)	Kent Andersson (KA) kenth.g.andersson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT ANDERSSON" Signerade 2024-03-22 14:35:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513460656

Mats Lehtipalo (ML2)
mats@adeco.a.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LEHTIPALO"
Signerade 2024-03-24 12:37:52 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Revskär 4
Org.nr. 769616-3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Revskär 4 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Revskär 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

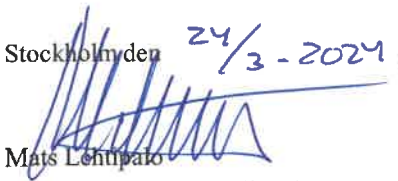
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/3 - 2024.

Mats Lenthöj
Godkänd revisor / Medlem i Far