

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Reversalet i Vällingby

769627-4492



Välkommen till årsredovisningen för Brf Reversalet i Vällingby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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	Styrelsesuppleant
Hiwot Hasen	Styrelsesuppleant

Valberedning

Lotta Persson
Stefan Andersson

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 2023-12-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

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
Marskötsel och snöröjning	HSB Stockholm
Teknisk förvaltning	Jensen drift & underhåll AB
Teve och bredband	Comhem AB
Vatten och hushållsavfall	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Det gångna verksamhetsåret har varit mycket omväxlande och händelserikt med både planerade och oplanerade händelser. Utöver detta så har ett stort antal faktorer som föreningen inte kunnat påverka till stor del påverkat verksamheten.

Kostnadsökningarna när det gäller fasta kostnader som fastighetsel, vatten, sophämtning och annat har påverkat föreningens ekonomi menligt. Även räntan på föreningens lån har varit förhållandevis hög och detta sammantaget har gjort att det varit nödvändigt med de tidigare beslutade avgiftshöjningarna. Även hyreshöjningar för föreningens hyresgäster har varit nödvändiga.

En oplanerad händelse inträffade i juli på Vittangigatan 1 när ett avloppsrör sprang läck i ett källarutrymme på gatuplan. En konsekvens av detta var att 12 stycken boende fick sina källarförråd och dess innehåll delvis förstört. Vattenläckan var så pass omfattande att styrelsen beslutade att riva ut de gamla förråden, sanera utrymmet och bygga 12 stycken nya förråd.

Efter lång tids hantering av staden så erhöll föreningen slutligen bygglov för solpaneler på fastigheten Årevägen 11-21. Ett arbete som kom igång i början av maj 2024. I samband med monteringen av dessa paneler beslutade styrelsen även att förstärka de befintliga takstolarna samt suga ut all gammal isolering på vinden samt fylla på med ny. En åtgärd vi hoppas kommer att påverka innetemperaturen positivt. Självfallet hoppas vi likaså på en kostnadsbesparing för uppvärmning av fastigheten. Solpanelerna kommer att producera el som kommer att bidra till den så kallade fastighetselen. Det vill säga den el som används i trapphus och tvättstuga etcetera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6,35%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	4 967 243	4 747 929	4 494 396	4 499 553	4 447 063
Resultat efter fin. poster	-3 224 205	-2 185 281	-1 636 913	-1 497 580	-1 916 150
Soliditet (%)	55	55	54	55	53
Yttre fond	1 573 296	1 183 296	793 296	594 972	396 648
Taxeringsvärde	104 470 000	104 470 000	104 470 000	79 268 000	79 268 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	711	665	643	632	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,3	58,5	58,2	55,5	55,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 854	11 005	11 676	11 843	11 911
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 251	8 251	8 610	8 727	8 619
Sparande per kvm totalyta, kr	-254	-87	29	19	-69
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	161	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	29	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	220	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	1,79	1,07	1,40	1,68
Räntekänslighet (%)	15,26	16,55	18,16	18,74	19,29

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan sannolikt förklaras av oförutsedda räntehöjningar samt årets avskrivningar. Föreningen har tidigare beslutat om en avgiftshöjning om närmare 35 procent som fördelas under en femårsperiod. Detta beslut revideras 1 gång per år och kan, om så är nödvändigt, förlängas.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-06-30	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	61 597 826	-	1 452 994	63 050 820
Upplåtelseavgifter	10 970 287	-	3 187 006	14 157 293
Fond, yttre underhåll	1 183 296	-	390 000	1 573 296
Balanserat resultat	-14 033 381	-2 185 281	-390 000	-16 608 661
Årets resultat	-2 185 281	2 185 281	-3 224 205	-3 224 205
Eget kapital	57 532 748	0	1 415 795	58 948 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-16 608 661
Årets resultat	-3 224 205
Totalt	-19 832 867
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	390 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-100 312
Balanseras i ny räkning	-20 122 555
	-19 832 867

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 967 243	4 747 929
Övriga rörelseintäkter	3	27 952	7
Summa rörelseintäkter		4 995 195	4 747 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 952 123	-3 644 830
Övriga externa kostnader	9	-377 966	-347 628
Personalkostnader	10	-422 462	-396 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 705 259	-1 701 188
Summa rörelsekostnader		-6 457 810	-6 089 710
RÖRELSERESULTAT		-1 462 615	-1 341 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 582	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 790 173	-843 506
Summa finansiella poster		-1 761 590	-843 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 224 205	-2 185 281
ÅRETS RESULTAT		-3 224 205	-2 185 281

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	101 111 681	102 369 819
Pågående projekt		2 200 767	175 472
Summa materiella anläggningstillgångar		103 312 448	102 545 291
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 312 448	102 545 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 664	107 289
Övriga fordringar	13	2 204 719	3 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	285 236	261 196
Summa kortfristiga fordringar		2 550 619	371 798
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 154 395	1 612 805
Summa kassa och bank		1 154 395	1 612 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 705 014	1 984 603
SUMMA TILLGÅNGAR		107 017 462	104 529 894

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 208 113	72 568 113
Fond för yttre underhåll		1 573 296	1 183 296
Summa bundet eget kapital		78 781 409	73 751 409
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 608 661	-14 033 381
Årets resultat		-3 224 205	-2 185 281
Summa ansamlad förlust		-19 832 867	-16 218 661
SUMMA EGET KAPITAL		58 948 542	57 532 748
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	46 000 000	46 000 000
Leverantörsskulder		1 338 907	283 847
Skatteskulder		47 926	51 714
Övriga kortfristiga skulder		8 893	57 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	673 193	604 214
Summa kortfristiga skulder		48 068 919	46 997 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 017 462	104 529 894

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 462 615	-1 341 775
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 705 259	1 701 188
	242 644	359 413
Erhållen ränta	28 582	0
Erlagd ränta	-1 785 479	-840 559
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 514 252	-481 146
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 178 821	-104 047
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 067 079	-381 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 625 995	-967 041
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 472 416	-175 472
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 472 416	-175 472
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 640 000	2 425 000
Amortering av lån	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 640 000	425 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-458 410	-717 512
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 612 805	2 330 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 154 395	1 612 805

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 %
---------	-------------

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 1 630 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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	3 013 906	2 778 744
Hysesintäkter, bostäder	1 056 807	1 136 923
Hysesintäkter, lokaler	787 197	745 904
Övriga intäkter	44 713	22 358
Värme	64 620	64 000
Summa	4 967 243	4 747 929

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	9	7
Elprisstöd	27 743	0
Övriga rörelseintäkter	200	0
Summa	27 952	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	143 743	307 321
Besiktning och service	77 885	78 734
Städning	165 123	170 079
Trädgårdsarbete	307 756	313 146
Övrigt	50 845	27 208
Snöskottning	245 495	204 850
Summa	990 848	1 101 339

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	133 082	220 829
Bostäder	12 473	7 920
Bostäder VVS	0	2 615
Lokaler	0	5 400
Tvättstuga	13 767	9 683
Trapphus/port/entr	2 415	5 597
Dörrar och lås/porttele	35 955	61 599
Övriga gemensamma utrymmen	45 352	0
VA	8 290	19 418
Värme	11 146	0
El	55 886	11 842
Hissar	21 645	28 842
Tak	0	73 246
Gård/markytor	22 539	0
Försäkringsärende/vattenskada	94 743	0
Summa	457 294	446 991

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Dörrar och lås/porttele	100 312	0
Summa	100 312	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	155 394	164 010
Uppvärmning	1 027 916	896 992
Vatten	230 396	163 754
Sophämtning	160 359	108 601
Summa	1 574 065	1 333 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	126 220	119 253
Tomträttsavgälder	388 225	359 500
Kabel-TV	28 582	26 405
Bredband	58 182	64 028
Fastighetsskatt	228 396	193 957
Summa	829 605	763 143

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	17 635	17 906
Övriga förvaltningskostnader	46 577	64 634
Juridiska kostnader	68 001	50 063
Revisionsarvoden	45 481	55 680
Ekonomisk förvaltning	116 057	121 867
Konsultkostnader	84 215	37 477
Summa	377 966	347 628

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	343 800	315 800
Sociala avgifter	78 662	80 265
Summa	422 462	396 065

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 790 167	839 646
Övriga räntekostnader	6	3 860
Summa	1 790 173	843 506

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 184 397	115 184 397
Årets inköp	447 121	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 631 518	115 184 397
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 814 578	-11 113 390
Årets avskrivning	-1 705 259	-1 701 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 519 837	-12 814 578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 111 681	102 369 819
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 200 000	68 200 000
Taxeringsvärde mark	36 270 000	36 270 000
Summa	104 470 000	104 470 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	25 613	3 313
Skattefordringar	10 106	0
Övriga fordringar	2 169 000	0
Summa	2 204 719	3 313

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 285	67 914
Försäkringspremier	43 088	40 036
Kabel-TV	7 304	6 951
Tomträtt	98 354	93 850
Bredband	29 395	23 342
Förvaltning	28 810	29 103
Summa	285 236	261 196

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
SEB	2024-11-28	4,73 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2024-11-28	4,73 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2025-04-28	4,25 %	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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 030	56 242
El	10 209	18 673
Uppvärmning	42 574	37 994
Vatten	48 830	14 901
Förvaltning	15	0
Utgiftsräntor	20 847	16 153
Förutbetalda avgifter/hyror	478 689	460 250
Summa	673 193	604 214

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 6,35% från 2025-01-01.

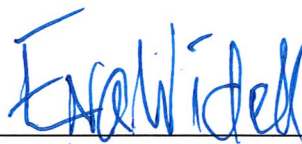
Underskrifter

VÄLLINGBY, 2024-11-06

Ort och datum



Mats Andersson
Ordförande



Eva Birgitta Widell
Styrelseledamot



Helena Ström
Styrelseledamot



Kerstin Wilhelmsson
Styrelseledamot



Urban Lindh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-11-07



Parameter Revision AB
Frida Sylvén
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 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 2024 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.

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 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. Risker

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 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

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 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 2024-11-07

Parameter Revision AB

Frida Sylven

Auktoriserad revisor