

Bostadsrättsföreningen

Revet, Sickla Kaj

Org.nr: 769606-2855

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Revet, Sickla Kaj, organisationsnummer 769606-2855, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-30.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-06-11.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-07-10.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2001-10-29

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en samfällighetsförening avseende gemensamhetsanläggning för garage samt i Sickla Kaj Samfällighetsförening som förvaltar sopsuganläggningen. Föreningen är även medlem i Hammarby Sjöstad ekonomisk förening som svarar för uppförande och drift av ett gemensamt fibernät samt Sjöstadsföreningen som hanterar trivsselfrågor mm i Sjöstaden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

På stämman deltog 42 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-04-23.

På stämman deltog 50 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Att anta uppdaterade stadgar för föreningen, samt att avslå styrelsens motion att avyttra gästlägenhet.

Styrelse

Ordförande	Ola Claesson
Ledamot	Carina Hedman
Ledamot	Stefan Piedrahita
Ledamot	Eje Eriksson
Ledamot	Jan Hankers
Suppleant	Claes Dahllöf
Suppleant	Helene Bohné Strauss
Suppleant	Maria Westin

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Filip Branigan
Revisorssuppleant	Axel Nelén

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Hedman sammankallande, och Annika Fridmark, Lars Åström, Fredrik Ania.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus.

Fastighetsbeteckning: Revet 1

Föreningens adresser:

Babordsgatan 21-23, Kölnagatan 22-24

Nybyggnadsår: 2003

Värdeår: 2003

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	85.6
2 rok	1	76.4
3 rok	24	2 228.4
4 rok	31	3 168.3
5 rok	3	406.9
6 rok	2	287
7 rok	2	313.4
Summa	65	6 566

Totalt antal bostadslägenheter: 65

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	4	768

Totalt antal lokaler: 4

Totalyta (m²): 7 334

Garage

	Antal platser
	31

Förvaltning

Föreningen har lagt ut ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt trädgårdsskötsel på 3 olika utförare.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Trädgårdsskötsel	Cemi AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-03-24

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av målade partier	2024	Arbetet kommer att fortsätta 2025
Underhåll av avloppsledningar	2024	Arbetet kommer fortsätta 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgradering av pumpar och pumpgrop för fettavskiljning samt uppgradering av ozonsystem för restaurang. Ägarbyte av Båtbryggan Café och Bar som fortsatt drivs som café och bar.

Medlemsinformation

107 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelse skett.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 107

65 bostadsrätter

107 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	8 327	7 712	6 391	6 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 617	- 3 109	- 890	- 1 826
Soliditet ¹ , %	77	78	78	78
Räntekänslighet, %	12.83	12.66	16.68	16.85
Energikostnad/kvm totalyta	236	215	191	188
Sparande/kvm totalyta	141	62	220	246
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	743	720	550	547
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 532	9 124	9 172	9 220
Skuldsättning / kvm totalyta	8 534	8 168	8 211	8 255
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57.74	60.33	56.49	57.73

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 316 800 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga avgiftshöjningar är planerade.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Bunden överkursfond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	135 000 675	91 174 325	4 014 591	- 6 667 343	- 3 108 703	220 413 545
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			1 265 000	-1 265 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 447 658	1 447 658		0
Balanseras i ny räkning				- 3 108 703	3 108 703	0
Årets resultat					- 2 617 223	- 2 617 223
Belopp vid årets utgång	135 000 675	91 174 325	3 831 933	- 9 593 388	- 2 617 223	217 796 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 593 388
Årets resultat	- 2 617 223
Totalt	- 12 210 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 053 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 470 799
Balanseras i ny räkning	- 11 793 412
Totalt	- 12 210 611

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 326 631	7 711 899
Övriga rörelseintäkter	3	39 271	128 448
Summa rörelseintäkter		8 365 902	7 840 347
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-5 751 486	-5 922 572
Administration och förvaltning	5	-345 412	-285 074
Personalkostnader	6	-131 962	-124 228
Avskrivningar		-2 180 951	-2 151 821
Summa rörelsekostnader		-8 409 811	-8 483 695
RÖRELSERESULTAT		-43 909	-643 348
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 933	16 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 578 247	-2 481 529
Summa finansiella poster		-2 573 314	-2 465 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 617 223	-3 108 703
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 617 223	-3 108 703
ÅRETS RESULTAT		-2 617 223	-3 108 703

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	278 512 052	280 663 873
Inventarier, verktyg och installationer	8	669 994	0
Pågående nyanläggningar	9	0	325 351
Summa materiella anläggningstillgångar		279 182 046	280 989 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		279 182 046	280 989 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		270 306	101 672
Övriga fordringar		55 460	767 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 133	252 407
Summa kortfristiga fordringar		578 899	1 121 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 716 951	517 983
Summa kassa och bank		2 716 951	517 983
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 295 850	1 639 948
SUMMA TILLGÅNGAR		282 477 896	282 629 172

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		226 175 000	226 175 000
Fond för yttre underhåll		3 831 933	4 014 591
Summa bundet eget kapital		230 006 933	230 189 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 593 388	-6 667 343
Årets resultat		-2 617 223	-3 108 703
Summa fritt eget kapital		-12 210 611	-9 776 046
SUMMA EGET KAPITAL		217 796 322	220 413 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	62 588 576	59 905 376
Leverantörsskulder		490 530	496 196
Skatteskulder		28 636	71 870
Övriga skulder		499 011	672 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 074 821	1 069 449
Summa kortfristiga skulder		64 681 574	62 215 627
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		64 681 574	62 215 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 477 896	282 629 172

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-43 908	-643 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 180 951	2 151 821
Summa		2 137 043	1 508 473
Erhållen ränta		4 933	16 174
Erlagd ränta		-2 578 247	-2 481 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-436 272	-956 882
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-86 961	-72 641
Förändring av rörelseskulder		-217 254	275 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-740 487	-754 060
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Inköp		-373 772	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-373 772	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-316 800	-316 800
Upptagna lån		3 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 683 200	-316 800
Årets kassaflöde		1 568 941	-1 070 860
Likvida medel vid årets början		1 148 011	2 218 871
Likvida medel vid årets slut		2 716 952	1 148 011

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Revet 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.

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.

Tillämpade avskrivningstid:

Byggnad: 111 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	4 877 291	4 510 842
Hyresintäkter		
Lokaler	2 605 327	2 378 040
Garage	629 670	599 540
	3 234 997	2 977 580
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	208 800	219 298
Debiterade elkostnader	5 543	3 600
Övriga intäkter	0	579
	214 343	223 477
Totalt nettoomsättning	8 326 631	7 711 899

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Gästlägenhet	56 860	6 840
Tvättstuga	4 050	0
Erhållna bidrag	0	35 796
Försäkringsersättningar	0	4 566
Övriga ersättningar och intäkter	-21 639	81 246
	39 271	128 448
Totalt övriga rörelseintäkter	39 271	128 448

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	170 157	193 392
Uppvärmning	1 270 809	1 155 708
Vatten och avlopp	286 905	228 270
Sophämtning	80 423	123 092
	1 808 294	1 700 462
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	31 621	8 175
Hiss	142 665	72 491
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	73 459
	174 286	154 125
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	169 174	117 034
Fastighetsstäd	154 336	183 342
Trädgårdsskötsel	137 815	141 826
Snöröjning/sandning	91 520	154 747
Övriga köpta tjänster	18 472	66 865
	571 316	663 813
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	153 676	292 362
Övriga distribuerade servicetjänster	14 729	0
	168 405	292 362
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	136 394	123 456
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	337 950	335 285
Samfällighetskostnader	264 453	0
Gemensamhetsanläggningar	0	274 034
	738 797	732 775
Reparationer		
Reparationer	373 843	931 376
Fasad	26 427	0
Portar och lås	26 526	0
Lokaler	4 067	0
Vatten och avlopp	388 726	0
	819 589	931 376
Underhåll		
Underhåll	1 470 799	1 447 658
Totalt operativ drift och underhåll	5 751 486	5 922 572

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	137 654	130 653
Revision		
Revisionsarvode	40 384	38 250
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	8 110	14 026
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 532	30 931
Medlemsaktiviteter	3 454	0
Konsultarvode	45 240	27 567
Bankkostnader	20 691	425
Övriga administrativa kostnader	382	0
Föreningsomkostnader	12 593	37 520
Övriga kostnader	69 374	5 703
	159 265	102 146
Totalt administration och förvaltning	345 412	285 074

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	108 070	96 580
Sociala kostnader	23 892	27 648
	131 962	124 228
Totalt personalkostnader	131 962	124 228

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	309 275 000	309 275 000
Utgående anskaffningsvärden	309 275 000	309 275 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 28 611 127	- 26 459 306
Årets avskrivningar	- 2 151 821	- 2 151 821
Utgående avskrivningar	-30 762 948	-28 611 127
Utgående redovisat värde	278 512 052	280 663 873

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	373 773	0
Omklassificeringar	325 350	0
Utgående anskaffningsvärden	699 123	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 29 130	0
Utgående avskrivningar	- 29 130	0
Utgående redovisat värde	669 993	0

Not 9. Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	325 350	325 350
Omklassificeringar	-325 350	0
Utgående anskaffningsvärden	0	325 350
Utgående redovisat värde	0	325 350

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-05-30	3,001 %	3 000 000	0
Stadshypotek	2025-12-02	2,883 %	29 462 400	29 779 200
Stadshypotek	2025-12-05	2,871 %	30 126 176	30 126 176
Summa skulder till kreditinstitut			62 588 576	59 905 376
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-62 588 576 0	-59 905 376 0

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 500 000	83 500 000
Summa:	83 500 000	83 500 000

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	-588 908	-487 999
Upplupen el	-17 107	-17 112
Upplupen värme	-165 653	-173 223
Upplupen vatten och avlopp	-47 662	-38 510
Upplupen sophämtning	2 284	-43 432
Upplupen räntekostnader	-138 894	-209 119
Upplupen revisionsarvode	-30 000	-30 000
Övrigt	-88 881	-70 054
Summa	-1 074 821	-1 069 449

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ola Claesson

Carina Hedman

Stefan Piedrahita

Eje Eriksson

Jan Hankers

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Filip Branigan



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 22:34

SENT BY OWNER:

Jeff Börlum · 09.04.2025 14:28

DOCUMENT ID:

Bke3eOJE0ye

ENVELOPE ID:

SJnluyNckl-Bke3eOJE0ye

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Revet, Sickla Kaj.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SVEN EJE ERIKSSON eje.eriksson@brfrevet.se	 Signed Authenticated	09.04.2025 14:50 09.04.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1938/10/18) IP: 83.255.109.199
CARINA HEDMAN carina_hedman@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 17:19 10.04.2025 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/15) IP: 83.255.109.218
Lars Ola Claesson loc.sthlm@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 15:53 14.04.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/24) IP: 80.120.61.150
JAN HANKERS jan.hankers@brfrevet.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 17:58 16.04.2025 17:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/08) IP: 83.248.186.147
Luis Stefan Piedrahita stefan.piedrahita@icloud.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 18:34 16.04.2025 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/10) IP: 80.137.70.96
FILIP BRANIGAN Filip@convensia.se	 Signed Authenticated	21.04.2025 22:34 21.04.2025 22:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/16) IP: 194.0.64.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed