

# Årsredovisning

för

## Brf Reveljen

769606-7425

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |



Styrelsen för Brf Reveljen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Reveljen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2004. Föreningen äger fastigheten Grenadjären 20, med adress Kaserngården 12 i Örebro. Byggnaden uppfördes år 2005. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Stadgarna godkändes av Bolagsverket 2023-09-19.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                 |                |      |
|-----------------|----------------|------|
| Michael Eklund  | Ordförande     | 2026 |
| Michael Schmidt | Sekreterare    | 2025 |
| Kjell Edberg    | Ekonomiledamot | 2026 |
| Birgitta Lundh  | Ledamot        | 2025 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

|                |           |      |
|----------------|-----------|------|
| Bengt Nolinder | Suppleant | 2025 |
| Eva Strömberg  | Suppleant | 2025 |

- Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen tillsammans av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 (8) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande sammanträdet.
- Arvode och övrig ersättning till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Dina försäkringar AB.

#### *Ordinarie revisorer*

|           |               |      |
|-----------|---------------|------|
| Åsa Axell | BoRevision AB | 2025 |
|-----------|---------------|------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Revisorssuppleanter*

|                 |               |      |
|-----------------|---------------|------|
| Theodor Lönnman | BoRevision AB | 2025 |
|-----------------|---------------|------|

#### *Valberedning*

|                   |                 |      |
|-------------------|-----------------|------|
| Lars Strömberg    | Sammanställande | 2025 |
| Gunilla Andersson |                 | 2025 |
| Ewa Wasberg       |                 | 2025 |

### **Fastigheter**

Föreningens byggnad utgörs av ett sexvåningshus med 23 stycken lägenheter som upplåts med bostadsrätt. I byggnaden finns även en tvättstuga och lägenhetsförråd finns på vinden. Den totala boytan uppgår till 1 839 kvm. Ytan på lokalaren uppgår till 182 kvm.

### **Lägenhetsfördelning**

|               |       |         |
|---------------|-------|---------|
| 2 rum och kök | 1 st  | 64 kvm  |
| 3 rum och kök | 10 st | 68 kvm  |
| 4 rum och kök | 11 st | 90 kvm  |
| 5 rum och kök | 1 st  | 105 kvm |

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar AB. I försäkringen ingår så kallat bostadsrättstillägg.

### **Fastighetsavgift-skatt**

Fastigheten beskattas med full fastighetsavgift. För garaget betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångtor, vatten-spill-dagvattenledningar, grönytor, belysning, garage och parkeringsplatser, sophus samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med två andra fastigheter inom Grenadjärstaden. I gemensamhetsanläggningen finns för Brf Reveljens räkning 11 st garageplatser samt 4 st p-platser (+ en plats som delas med grannföreningarna) som hyrs ut till föreningens medlemmar. P-platserna och garageplatserna är utrustade med ladduttag för elbilar.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

|                               |                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| Egeryds fastighetsförvaltning | Ekonomisk och teknisk förvaltning samt yttre skötsel |
| Telenor                       | TV, telefoni och bredband                            |
| E.ON                          | El och fjärrvärme                                    |
| IL Recycling                  | Avfall                                               |
| Hisscentralen                 | Hisservice                                           |
| Örebro Kommun                 | Avfall                                               |
| ÖrebroPorten                  | Vatten                                               |
| Iprevent                      | Brandskydd                                           |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat är ett underskott på 282 744 kr.

#### ***Årsavgifter***

Under år 2024 höjdes årsavgifterna med 6 %. Den genomsnittliga årsavgiften är 950 kr/kvm. För år 2025 kommer årsavgifterna höjas med 2%. Hyran för p-platser och garage är och förblir oförändrade under 2024 och 2025. I avgiften ingår gruppavtal för bredband, tv och telefoni med leverantören Telenor.

#### ***Underhållsplan***

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Underhållsplanen uppdateras och utnyttjas vid varje års budgetarbete. På detta sätt får föreningen en god överblick hela tiden av vilket planerat underhåll som står på tur. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har enligt styrelsen avsatt med 277 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

#### ***Reparationer och underhåll***

Föreningen har under året installerat en ny porttelefon till en kostnad av 38 tkr samt byte av nödtelefon i hissen till en kostnad av 15 tkr.

All utomhusbelysning samt armaturerna i de gemensamma utrymmena inom föreningens fastighet är utbytta till LED armaturer, reparationer av entrédörr efter yttre åverkan, byte av bärrullar på hissen, i tvättstugan är torkskåpets display utbytt, justerat vissa garageportar, förbättrat uppmärkning av föreningens parkeringsplatser som från jan 2025 bevakas av Aimo Park, kompletterat med spisvakter i 5 st lägenheter.

#### ***Övriga händelser***

Från 2025-01-01 byter föreningen förvaltare och FF Fastighetsservice kommer ta över Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel samt så har man bytt försäkringsbolag till Dina försäkringar AB (fastighetsförsäkringar fullvärde, kollektiv bostadsrättstillägg, styrelseansvarsförsäkring, boendeolycksfall).

Under december 2024 har föreningen bundit samtliga tre lån på 2 års löptid.

Utbetalning från Naturvårdsverket ca 118 tkr, bidrag för installationen av laddstolpar. Föreningen följer sitt systematiska brandskyddsarbete med regelbundna egenkontroller, samt årlig service av rökluckan och brandsläckare.

## Medlemsinformation

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>36</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 2         |
| Under året tillkommande medlemmar | 2         |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>36</b> |

Under året har 1 st (1) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 862       | 1 762       | 1 670       | 1 635       | 1 636       |
| Resultat efter finansiella poster | -283        | 72          | 90          | 139         | 326         |
| Balansomslutning                  | 38 610      | 39 508      | 39 488      | 40 147      | 40 562      |
| Kassalikviditet (%)               | 118         | 115         | 161         | 372         | 183         |
| Soliditet (%)                     | 58          | 57          | 57          | 56          | 55          |
| Årsavgift/kvm bostadsyta          | 950         | 896         | 853         | 837         | 837         |
| Lån/kvm bostadsyta                | 8 632       | 8 839       | 9 171       | 9 502       | 9 834       |
| Årsavgift/kvm totala intäkter     | 94          | 93          | -           | -           | -           |
| Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta | 8 632       | 8 839       | -           | -           | -           |
| Skuldsättning/kvm totalyta        | 7 854       | 8 043       | -           | -           | -           |
| Sparande/kvm bostadsyta           | 114         | 226         | -           | -           | -           |
| Energikostnad/kvm                 | 156         | 175         | -           | -           | -           |
| Räntekänslighet i %               | 9           | 10          | -           | -           | -           |

## Uppkommen förlust

Förlusten har ökat under 2024, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade ränte- och driftkostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2025, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | <b>Insats-<br/>kapital*</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter*</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Eget kapital 2023-12-31            | 14 995 000                  | 5 005 000                        | 1 484 511                           | 960 414                        | 72 097                    |
| Balansering fg. års<br>resultat    |                             |                                  |                                     | 72 097                         | -72 097                   |
| Årets avs. till yttre fond         |                             |                                  | 277 000                             | -277 000                       |                           |
| Årets disp. ur yttre fond          |                             |                                  | -128 474                            | 128 474                        |                           |
| Årets resultat                     |                             |                                  |                                     |                                | -282 744                  |
| <b>Eget kapital<br/>2024-12-31</b> | <b>14 995 000</b>           | <b>5 005 000</b>                 | <b>1 633 037</b>                    | <b>883 984</b>                 | <b>-282 744</b>           |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                     | 1 032 511      |
| Årets avsättning till underhållsfond | -277 000       |
| Årets uttag ur underhållsfond        | 128 474        |
| årets förlust                        | -282 744       |
|                                      | <b>601 241</b> |
| disponeras så att                    |                |
| i ny räkning överföres               | 601 241        |
|                                      | <b>601 241</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 861 692                         | 1 762 442                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -52                               | 14 121                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 861 640</b>                  | <b>1 776 563</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 4          | -1 034 928                        | -882 447                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -46 744                           | -40 690                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -33 937                           | -32 292                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -385 561                          | -385 561                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 501 170</b>                 | <b>-1 340 990</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>360 470</b>                    | <b>435 573</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 11 987                            | 9 645                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -655 200                          | -373 121                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-643 213</b>                   | <b>-363 476</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-282 744</b>                   | <b>72 097</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-282 744</b>                   | <b>72 097</b>                     |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 37 569 737        | 37 955 298        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>37 569 737</b> | <b>37 955 298</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>37 569 737</b> | <b>37 955 298</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |            | 0                 | 93 250            |
| Övriga fordringar                              | 8          | 195 202           | 770 251           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 80 450            | 92 107            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>275 652</b>    | <b>955 608</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 764 173           | 597 097           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>764 173</b>    | <b>597 097</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>1 039 825</b>  | <b>1 552 705</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>38 609 562</b> | <b>39 508 003</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 633 037         | 1 484 511         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>21 633 037</b> | <b>21 484 511</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                |                  |
|---------------------------------|--|----------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 883 984        | 960 414          |
| Årets resultat                  |  | -282 744       | 72 097           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>601 241</b> | <b>1 032 511</b> |

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>22 234 278</b> | <b>22 517 022</b> |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |          |
|-----------------------------------|--------|-------------------|----------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10, 11 | 15 492 500        | 0        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>15 492 500</b> | <b>0</b> |

##### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                |                   |
|----------------------------------------------|--------|----------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11 | 381 250        | 16 255 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 137 699        | 394 269           |
| Skatteskulder                                |        | 19 559         | 9 602             |
| Övriga skulder                               | 12     | 136 838        | 17 367            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13     | 207 438        | 314 743           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>882 784</b> | <b>16 990 981</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>38 609 562</b> | <b>39 508 003</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-282 744 72 097

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

385 561 385 561

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**102 817 457 658**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

679 956 -846 791

Förändring av kortfristiga skulder

-234 447 557 751

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**548 326 168 618**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0 -117 896

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0 -117 896**

### Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-381 250 -610 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-381 250 -610 000**

**Årets kassaflöde**

**167 076 -559 278**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

597 097 1 156 375

**Likvida medel vid årets slut**

**764 173 597 097**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder, avskrivningstiden bedöms till 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

| <i>Tillgång</i> | <i>Procent/År</i> |
|-----------------|-------------------|
| Byggnad         | 1 %               |
| Laddstolpar     | 10 år             |

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Lån

Alla lån som ska omsättas eller amorteras inom ett år räknas som kortfristiga.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Kassalikviditet (%)**

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Årsavgift/kvm**

Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

#### **Årsavgift/totala intäkter**

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

#### **Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### **Skuldsättning/kvm totalyta**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

#### **Sparande/kvm totalyta**

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

#### **Energikostnad/kvm totalyta**

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

#### **Räntekänslighet i %**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

|                           | 2024             | 2023             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder      | 1 746 707        | 1 647 842        |
| Hysesint garage/p-platser | 113 400          | 113 400          |
| El                        | 1 200            | 1 200            |
| El-avg rörl momspl        | 1 818            | 0                |
| Överlåtelseavgift         | -1 433           | 0                |
|                           | <b>1 861 692</b> | <b>1 762 442</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                         | 2024       | 2023          |
|-------------------------|------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -52        | 9             |
| Elstöd                  | 0          | 14 112        |
|                         | <b>-52</b> | <b>14 121</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                | 2024             | 2023           |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 4 739            | 7 680          |
| Städkostnad utöver avtal       | 3 875            | 0              |
| Hissbesiktning                 | 2 326            | 2 169          |
| Serviceavtal                   | 18 086           | 7 945          |
| Snöröjning och sandning        | 29 311           | 6 741          |
| Rep gemensamma utr             | 49 474           | 49 659         |
| Rep hiss                       | 11 889           | 14 286         |
| Fastighetsel                   | 68 176           | 59 211         |
| Fjärrvärme                     | 220 366          | 247 573        |
| Vatten                         | 26 747           | 47 695         |
| Sophämtning                    | 54 025           | 67 078         |
| Hisstelefon/porttelefon        | 112              | 449            |
| Datakommunikation              | 65 274           | 81 692         |
| Förvaltningsarvode             | 161 159          | 150 635        |
| Avtal Örebroporten             | 63 655           | 0              |
| Fastighetsavgift/skatt         | 57 870           | 48 308         |
| Rep bostäder                   | 4 320            | 3 212          |
| Underh gemensamma utr          | 128 474          | 0              |
| Fastighetsförsäkringar         | 23 492           | 29 415         |
| Övriga externa tjänster        | 375              | 6 849          |
| Samfällighetsavgift            | 0                | 37 414         |
| Trädgårdsskötsel               | 2 654            | 14 436         |
| Hissar                         | 19 000           | 0              |
| Rep huskropp dörrar och portar | 13 925           | 0              |
| Lokalhyra                      | 1 300            | 0              |
| Programvaror                   | 1 320            | 0              |
| Föreningskostnader             | 2 984            | 0              |
|                                | <b>1 034 928</b> | <b>882 447</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                              | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övrigt                       | 0             | 9 461         |
| Förbrukningsmaterial         | 2 426         | 1 191         |
| Revisionsarvoden             | 6 875         | 14 500        |
| Övriga förvaltningskostnader | 16 581        | 14 345        |
| Bankkostnader                | 3 947         | 1 193         |
| Konsultarvoden               | 8 724         | 0             |
| Telekommunikation            | 455           | 0             |
| Företagsförsäkringar         | 7 736         | 0             |
|                              | <b>46 744</b> | <b>40 690</b> |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|                           | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode            | 28 100        | 26 800        |
| Arb.givaravg löner/ersätt | 5 837         | 5 492         |
|                           | <b>33 937</b> | <b>32 292</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 42 117 896        | 42 000 000        |
| Årets anskaffningar                             |                   | 117 896           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>42 117 896</b> | <b>42 117 896</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 162 598        | -3 777 037        |
| Årets avskrivningar                             | -385 561          | -385 561          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 548 159</b> | <b>-4 162 598</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>37 569 737</b> | <b>37 955 298</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 31 263 000        | 31 623 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 10 000 000        | 10 000 000        |
|                                                 | <b>41 263 000</b> | <b>41 623 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 30 369 737        | 30 755 298        |
| Bokfört värde mark                              | 7 200 000         | 7 200 000         |
|                                                 | <b>37 569 737</b> | <b>37 955 298</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Momsfordran                                      | 176 844        | 176 844        |
| Andra kortfristiga fordringar                    | 16 874         | 589 477        |
| Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto) | 1 484          | 3 930          |
|                                                  | <b>195 202</b> | <b>770 251</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                       | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet kostnad datakommunikation    | 22 924        | 21 758        |
| Förutbet kostnad förvaltningsarvode   | 26 246        | 39 121        |
| Förutbet kostnad fastighetsförsäkring | 28 130        | 31 228        |
| Förutbetald bankkostnad               | 3 150         | 0             |
|                                       | <b>80 450</b> | <b>92 107</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 2,57           | 2026-12-01                | 6 071 250                | 6 300 000                |
| Stadshypotek | 2,57           | 2026-12-01                | 4 110 000                | 4 110 000                |
| Stadshypotek | 2,57           | 2026-12-01                | 5 692 500                | 5 845 000                |
|              |                |                           | <b>15 873 750</b>        | <b>16 255 000</b>        |

|                           |         |         |
|---------------------------|---------|---------|
| Amorteringar enligt avtal | 381 250 | 610 000 |
|---------------------------|---------|---------|

Långfristig del: 15 492 500 kr.

Kortfristig del: 381 250 kr.

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 14 348 750 kr.

### Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                                                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                                                        | 22 000 000        | 22 000 000        |
|                                                                             | <b>22 000 000</b> | <b>22 000 000</b> |

**Not 12 Övriga skulder**

|                                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalskatt                                       | 8 430             | 8 040             |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter              | 5 837             | 5 492             |
| Övriga kortfristiga skulder                         | 4 675             | 3 835             |
| Kortfristig skuld samfälligheten del av momsfordran | 117 896           | 0                 |
|                                                     | <b>136 838</b>    | <b>17 367</b>     |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                      | 30 596            | 0                 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror       | 132 217           | 149 794           |
| Uppl kostnad el                              | 9 107             | 9 109             |
| Uppl kostnad fjärrvärme                      | 28 538            | 32 484            |
| Uppl kostnad sophantering                    | 6 980             | 6 830             |
| Övrigt uppl kostn/förutb intäkt manuellt bok | 0                 | 11 000            |
| Uppl kostnad vatten                          | 0                 | 10 274            |
| Upplupen kostnad laddstolpar                 | 0                 | 88 422            |
| Upplupen kostnad samfällighetsavgift         | 0                 | 6 830             |
|                                              | <b>207 438</b>    | <b>314 743</b>    |

Örebro, Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michael Eklund  
Ordförande

Michael Schmidt  
Sekreterare

Kjell Edberg  
Ekonomiledamot

Birgitta Lundh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell  
BoRevision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Årsredovisning- Brf Reveljen 2025**

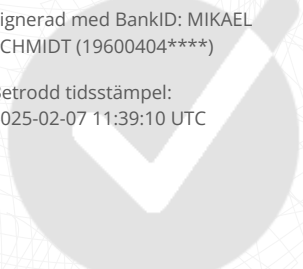
Unikt dokument-id:

**b33cd17e-8d79-4dee-acaf-38029d784b4f**

Dokumentets fingeravtryck:

d858a32db7b49e3e87beaca7e3e1c98eb560c73316e672a4e8023eb597a2f6a8bf0cebd8053d4a54  
9468de834932169c4c68e8d2f00614086d75100726420fbf

## Undertecknare

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Kjell Edberg</b><br>Brf Reveljen<br>E-post: ekaedberg@gmail.com<br>Enhet: Chrome 132.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP nummer: 85.230.7.115               | Signerad med BankID: Evert Kjell Artur Edberg (19441011****)<br><br>Betrodd tidsstämpel:<br>2025-02-04 10:25:33 UTC<br>        |
| <br><b>Birgitta Lundh</b><br>E-post: birgitta.bal@outlook.com<br>Enhet: Chrome 132.0.6834.100 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone)<br>IP nummer: 85.230.121.8                   | Signerad med BankID: Karin Birgitta Margareta Lundh (19500710****)<br><br>Betrodd tidsstämpel:<br>2025-02-04 11:56:44 UTC<br> |
| <br><b>Michael Schmidt</b><br>Brf Reveljen<br>E-post: mikael.schmidt60@hotmail.com<br>Enhet: Edge 132.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br>IP nummer: 85.230.118.216 | Signerad med BankID: MIKAEL SCHMIDT (19600404****)<br><br>Betrodd tidsstämpel:<br>2025-02-07 11:39:10 UTC<br>                |
| <br><b>Michael Eklund</b><br>E-post: michael.eklund@hotmail.se<br>Enhet: Safari 18.1.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone)<br>IP nummer: 85.230.120.123                      | Signerad med BankID: Jan Michael Verner Eklund (19590212****)<br><br>Betrodd tidsstämpel:<br>2025-02-07 11:59:54 UTC<br>     |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 132.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 81.94.165.31

Signerad med BankID: Åsa Katarina  
Cronvall Axell (19700718\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-02-07 13:59:55 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-02-07 13:59:55 UTC



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Reveljen, org.nr. 769606–7425

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reveljen för år 2024.

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 2024 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 avveckla 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Reveljen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggsamt 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.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

**Revisor**

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-02-07 13:59:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.