

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reveljen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Fredrik Anders Samuelsson	Ordförande
Damir Cancar	Kassör
Pontus Benjamin Merrigan Cassel	Ledamot
Ulrika Margareta Palm	Ledamot

Amanda Lanngé

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Thunman

Ordinarie Intern

Valberedning

Margareta Kindstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Reveljen 7	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

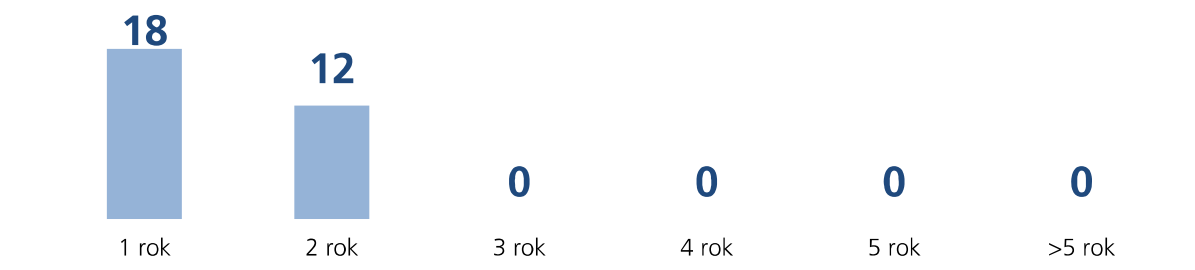
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 331 m², varav 1 279 m² utgör boyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Möbelrestaurering	52 m ²	2026-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Takterrass Tvättstuga med torkrum Cykel- och barnvagnsrum	Med grill och utemöbler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning och brandskydds kontroll av eldstäder	2020	Obligatoriskt var 4:e resp 6:e år.
Obligatorisk energideklaration	2019	Obligatoriskt var 10:e år
Spolning av köks- och badrumsstammar.	2019	Badrum stambytt 2004, kök ca 1972.
Åtgärdande av rost på fästena till balkongräckena.	2018	
Radonmätning	2018	Obligatoriskt var 10:e år
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2017	
Installation av fibernät	2017	
Målning av väggar i trapphus.	2016	
Målning av väggar och golv i källare och tvättstuga.		
Nya maskiner i tvättstugan	2016	
Sotning av eldstäder	2016	
Byte av undercentral, injustering av undercentral samt byte av termostatventiler på elementen.	2015 - 2016	
Målning av fönster samt nya tätlister	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stuprännor byte enligt teoretisk livslängd underhållsplan.	2022	Får bedömas då om det ska senareläggas.
Utsortering av matavfall obligatoriskt from 1 januari 2023.	2022	Med kärll på gården om "gröna påsen" inte får användas i mobil sopsug. Mer information från kommunen inväntas.
Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)	2023	Obligatoriskt var 6:e år.
Byte av ytterport och kodlås enligt teoretisk underhållsplan.	2023	Får bedömas då om det ska senareläggas.
Sotning av eldstäder.	2024	Obligatoriskt var 4:e år.
Spolning av köks- och badrumsstammar.	2024	Bör göras var 5:e år för att förlänga stammarnas livslängd och förebygga stopp.
Ommålning och renovering av fönster enligt teoretisk underhållsfrekvens i underhållsplanen.	2025	Får bedömas mer ingående då. Kommunala Energirådgivningen rekommenderar mycket starkt renovering, och avråder från fullständigt fönsterbyte av originalfönster från 30-talet.
Fastighetsnära förpackningsinsamling blir standard senast 2025.	2025	Föreningen inväntar information från kommunen och förpackningsinsamlingen hur detta ska ske praktiskt. Gissningsvis med kärll på gården.
Injustering/ driftoptimering av undercentral.	2026	Efter fönsteråtgärd.
Brandskydds kontroll av eldstäder.	2026	Obligatoriskt var 6:e år.
Radonmätning.	2028	Obligatoriskt var 10:e år.
Energideklaration.	2029	Obligatoriskt var 10:e år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal**Leverantör**

Fastighetskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

Året har inneburit en hel del ekonomiska utmaningar där framförallt rörelsekostnaderna har ökat vilket har lett till sämre ekonomiskt utfall. Kostnaden för uppvärmning, el och ränta har stigit eller aviserats stiga markant vilket har gjort att styrelsen har fattat beslut om att höja avgifterna med 15 % till nästa år med början den 1 januari 2023. Förhoppningen var att denna höjning tillsammans med möjlighet till att lägga om lån och justera amorteringsgraden för banklån under följande år skulle bidra till en stabil ekonomi utan fler avgiftshöjningar.

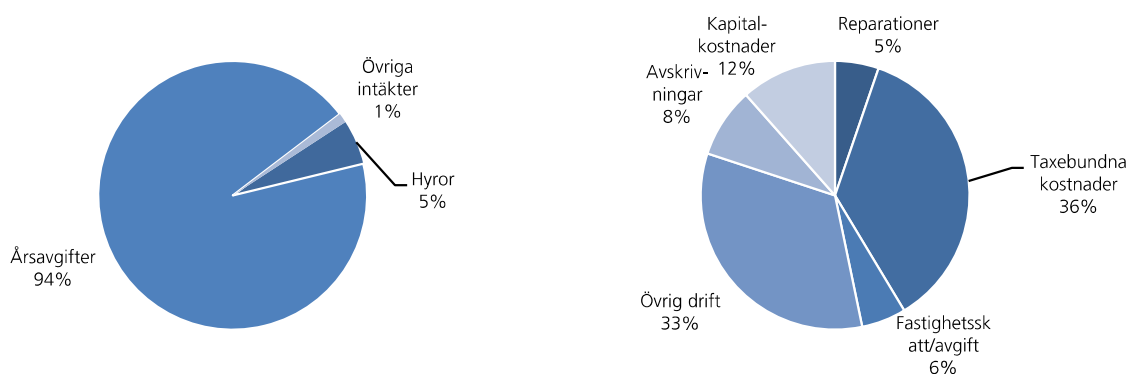
Styrelsen arbetade kontinuerligt med att minska löpande kostnader. Tidigare åtgärder har bidragit till fortsatt kostnadseffektivitet. Föreningens lån har fortsatt att amorteras med största möjliga belopp på det bundna lånet vilket har resulterat i att föreningens räntekostnader fortsatte att sjunka.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 327 623	1 241 345
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 075 516	1 062 141
Finansiella intäkter	2 267	91
Minskning kortfristiga fordringar	0	900
Ökning av kortfristiga skulder	4 118	26 922
	1 081 901	1 090 055
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	710 021	636 946
Finansiella kostnader	102 271	95 687
Ökning av kortfristiga fordringar	2 224	0
Minskning av långfristiga skulder	271 144	271 144
	1 085 660	1 003 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 323 864	1 327 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 759	86 278

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har varit fåtalig och det fanns ett behov av fler styrelsemedlemmar, därför har styrelsen fokuserat på rekrytering under året men utan önskade resultat.

Året har präglats av betydande utgiftsökningar för föreningen. Styrelsen har arbetat kontinuerligt med att övervaka och analysera föreningens ekonomi. Åtgärder som har vidtagits är beslut om avgiftshöjning till nästkommande år, översikt av föreningens lån samt fortsatt övergripande arbete med besparingsåtgärder. Styrelsen har även inhämtat offerter och undersökt finansieringsmöjligheter för framtida åtgärd av fastighetens elstigar och elcentral.

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året och det har varit få oförutsedda utgifter eller betydande reparationer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	786	786	786	786
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 111	991	1 078	1 061
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 819	3 031	3 243	3 455
Elkostnad/m ² totalyta	28	40	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	180	158	167	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	20	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	72	79	85
Soliditet (%)	81	80	79	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	191	255	265	199
Nettoomsättning (tkr)	1 076	1 062	1 066	1 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 279 m² bostäder och 52 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 947 971	0	0	14 947 971
Upplåtelseavgifter	5 584 292	0	0	5 584 292
Fond för yttre underhåll	636 877	192 801	0	444 076
S:a bundet eget kapital	21 169 140	192 801	0	20 976 339
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 936 017	-192 801	254 826	-4 998 042
Årets resultat	190 718	190 718	-254 826	254 826
S:a fritt eget kapital	-4 745 298	-2 083	0	-4 743 216
S:a eget kapital	16 423 842	190 718	0	16 233 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	190 718
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 743 216
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 801
summa balanserat resultat	-4 745 299

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-4 745 299**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 075 516	1 062 141
Summa rörelseintäkter		1 075 516	1 062 141
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-566 245	-500 761
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 356	-94 640
Personalkostnader	Not 5	-39 420	-41 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-74 773	-74 773
Summa rörelsekostnader		-784 794	-711 719
RÖRELSERESULTAT		290 722	350 422
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 267	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 271	-95 687
Summa finansiella poster		-100 004	-95 596
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 718	254 826
ÅRETS RESULTAT		190 718	254 826

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	18 875 863	18 950 636
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 875 863	18 950 636
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 875 863	18 950 636
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 044	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	717 510	723 089
Summa kortfristiga fordringar		721 554	723 089
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		636 802	636 802
Summa kassa och bank		636 802	636 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 358 356	1 359 891
SUMMA TILLGÅNGAR		20 234 219	20 310 527

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 532 263	20 532 263
Fond för yttre underhåll	Not 11	636 877	444 076
Summa bundet eget kapital		21 169 140	20 976 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 936 017	-4 998 042
Årets resultat		190 718	254 826
Summa fritt eget kapital		-4 745 298	-4 743 216
SUMMA EGET KAPITAL		16 423 842	16 233 123
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	881 215
Summa långfristiga skulder		0	881 215
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 605 132	2 995 061
Leverantörsskulder		39 485	52 974
Övriga skulder		2 715	2 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	163 045	145 491
Summa kortfristiga skulder		3 810 377	3 196 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 234 219	20 310 527

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 005 195	1 005 195
Hyror lokaler momspliktiga	57 790	51 526
Överlåtelse/pantsättning	6 763	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 742	5 382
Öresutjämning	26	38
	1 075 516	1 062 141

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	45 155	42 835
	Fastighetskötsel beställning	0	1 375
	Fastighetskötsel gård entreprenad	8 808	4 748
	Fastighetskötsel gård beställning	2 357	0
	Snöröjning/sandning	15 531	23 870
	Städning entreprenad	27 732	29 551
	Mattvätt/Hyrmattor	5 239	4 730
	Hissbesiktning	1 420	1 377
	Sophantering	10 234	2 506
	Serviceavtal	3 214	3 008
	Förbrukningsmateriel	750	0
	Teleport/hissanläggning	2 218	2 219
		122 659	116 219
	Reparationer		
	Tvättstuga	40 056	0
	Sophantering/återvinning	3 566	2 261
	Hiss	2 670	5 326
		46 293	7 587
	Taxebundna kostnader		
	El	37 813	52 979
	Värme	240 182	210 136
	Vatten	33 780	27 188
	Sophämtning/renhållning	8 374	12 164
		320 150	302 467
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 904	28 109
		28 904	28 109
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	48 240	46 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	566 245	500 761
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	-116	0
	Inkassering avgift/hyra	505	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 295	6 078
	Föreningskostnader	1 172	447
	Förvaltningsarvode	85 601	83 750
	Administration	10 899	4 365
		104 356	94 640
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 420	11 545
		39 420	41 545

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	74 773	74 773
		74 773	74 773

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 572 652	20 572 652
	Utgående anskaffningsvärde	20 572 652	20 572 652
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 622 016	-1 547 243
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 773	-74 773
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 696 789	-1 622 016
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 875 863	18 950 636
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 618 000	5 618 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 267 000	13 861 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	33 000 000
		64 267 000	46 861 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	46 600 000
	Lokaler	267 000	261 000
		64 267 000	46 861 000

Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 500	18 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 500	18 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 500	-18 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 500	-18 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER		2022-12-31	2021-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		174 840	174 840	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		174 840	174 840	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-174 840	-174 840	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-174 840	-174 840	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto		15 394	15 354	
	Skattefordran		15 054	16 914	
	Klientmedel hos SBC		233 788	355 753	
	Räntekonto hos SBC		453 274	335 067	
			717 510	723 089	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		444 076	303 493	
	Reservering enligt stadgar		192 801	140 583	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		636 877	444 076	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2022-12-31	2021-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,600 %	0	2 723 917	2022-02-24
	Handelsbanken	3,970 %	881 215	1 152 359	2023-03-01
	Handelsbanken	3,850 %	2 723 917	0	2023-02-24
	Summa skulder till kreditinstitut		3 605 132	3 876 276	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 605 132	-2 995 061	
			0	881 215	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 249 412 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 877 750	9 877 750

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 423	9 426
	Ränta	11 750	6 010
	Avgifter och hyror	111 872	100 055
		163 045	145 491

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fortsätter att följa den ekonomiska utvecklingen och reagerar med att lägga om banklånen och justera amorteringsgraden på lånen. Därtill ser styrelsen över och planerar vilka större reparationer eller underhållsåtgärder som kan bli aktuella i närmare framtid samt undersöker finansieringsmöjligheter. Fler styrelsemedlemmar behövs och styrelsen fortsätter därför att fokuserar på rekrytering.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Fredrik Anders Samuelsson
Ordförande

Damir Cancar
Kassör

Pontus Benjamin Merrigan Cassel
Ledamot

Ulrika Margareta Palm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Leif Thunman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Reveljen 7 , org. nr 769602-8708

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderad årsredovisningen för Brf Reveljen 7 för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande av ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2023



Leif Thunman

Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se