

Årsredovisning 2021

BRF REVSKÄR 4
769616-3703



Simpleko

4

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF REVSKÄR 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

4

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

4

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-04-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2021-11-30 och är tillgängliga på hemsidan www.revskar.se.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Föreningen har 27 hyreslägenheter, 133 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 14 337 kvm och 10 lokaler om 427 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	1 st
3 rum och kök	80 st
4 rum och kök	63 st
5 rum och kök	8 st
6 rum och kök	8 st

Av dessa lägenheter är 133 upplåtna med bostadsrätt och 27 med hyresrätt. Föreningen har även 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Försäkring AB. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare (observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

M

Styrelsens sammansättning

Beatrice Berglund Stoltenberg	Ordförande
Tomas Lindholm	Vice ordförande
Jeanette Bahrman	Sekreterare
Mino El Masri	Ledamot
Olle Anderson	Ledamot
Roger Gustafsson Lundin	Ledamot
Georg Silber	Ledamot

Valberedning

Anders Adolfsson, Berth Orrego, Hamid Moghaddam samt Anna Prestjan och Lars Wahlström varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2020 Internetbokning och låssystem för tvättstugan
- 2020 Renovering o underhåll av hissarna i 53:an o 55:an
- 2020 Energideklaration
- 2020 Skalskydd nytt låssystem
- 2020 Gemensamhetslokal
- 2020 Skrotning av balkonger
- 2019 Brandskyddsarbete
- 2019 OVK
- 2019 Upphandling underhållsplan
- 2018 Åtgärder i samband med ventilationskontrollen
- 2017 Målning av hissrum och trapphus
- 2017 Renoveringsarbeten och konstinstallationer i entréer

4

- 2017 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- 2016 Nya hissar i 57:an och 59:an
- 2016 Målning och dekorationsmålning utanför hissarna
- 2016 Magnolia lund och trädfällning
- 2015 Trädplantering (magnolior)
- 2015 Beläggning gatsten av ytan trottoaren
- 2013 Utveckling av parkmark och planteringsytor
- 2012 Stambyte
- 2011 Förnyelse av parkmark och planteringsytor
- 2011 Fasadbelysning och ny belysning i hisshallar och trapphus
- 2011 Förnyelse av parkeringsplats
- 2011 Installation bergvärme
- 2010 Sopsugsanläggning

Planerade underhåll

Föreningens planerade underhåll för 2022 uppgår till 5,35Mkr enligt nedan. För att finansiera delar av det planerade underhållet kommer föreningen upplåta en lägenhet och detta beräknas inbringa ca 2,5Mkr till föreningen.

<u>År</u>	<u>Planerad åtgärd</u>	<u>Kkr</u>
2022	Balkongrenovering hus 59	3 000
2022	Renovera lokal 59A till bostad	1 000
2022	Målning ventilationskurer tak	50
2022	Fönsteranalys inkl. underhåll	1 000
2022	Underhåll hissar	300

Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 20 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet för år 2021 är bättre än resultatet för år 2020. Förändringen beror främst på att föreningen under året haft mindre kostnader för både reparationer och lägre kostnader för räntor.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmning av fastigheten och den har ökat jämfört med föregående år. Även räntekostnad är en stor kostnad för föreningen och den har under år 2021 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året ändrat avskrivningstid från 200 år till 120 år på byggnaden och därför har föreningen en högre kostnad för avskrivningar i år än tidigare år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Underhåll

Under året har föreningen utfört underhåll på föreningens hissar, t ex byte av hisslinor, samt färdigställt ombyggnationen av föreningslokalen. Föreningen har gjort en uppmärkning för att förbättra brandskydd, genomfört Radonmätning. Uppdaterat föreningens stadgar. Uppdaterat skalskydd, installerat porttelefoner.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 207 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 209 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 2 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

ny

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 283 459	11 350 146	11 006 276	10 912 144
Resultat efter fin. poster	316 166	-337 121	-903 163	-7 184
Soliditet, %	49	49	48	47
Yttre fond	10 332 000	6 888 000	3 444 000	-
Taxeringsvärde	228 751 000	228 751 000	228 751 000	163 088 000
Bostadsyta, kvm	14 337	14 337	14 337	14 337
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	651	661	665	648
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 264	9 358	9 358	9 541
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	1,21	1,89	2,11
Belåningsgrad, %	55,08	54,07	53,76	54,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	126 419 522	-	-	126 419 522
Upplåtelseavgifter	31 556 081	-	-	31 556 081
Fond, yttre underhåll	6 888 000	-	3 444 000	10 332 000
Balanserat resultat	-32 534 916	-337 121	-3 444 000	-36 316 037
Årets resultat	-337 121	337 121	316 166	316 166
Eget kapital	131 991 566	0	316 166	132 307 732

U

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-36 316 037
Årets resultat	316 166
Totalt	<u>-35 999 871</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 444 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-690 215
Balanseras i ny räkning	-38 753 656
	<u>-35 999 871</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

U

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 283 459	11 242 188
Rörelseintäkter		40 210	107 959
Summa rörelseintäkter		11 323 669	11 350 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 767 927	-7 474 753
Övriga externa kostnader	7	-709 443	-726 714
Personalkostnader	8	-244 886	-224 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 049 225	-1 657 350
Summa rörelsekostnader		-9 771 481	-10 083 354
RÖRELSERESULTAT		1 552 188	1 266 793
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 890	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 240 913	-1 603 914
Summa finansiella poster		-1 236 023	-1 603 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		316 166	-337 121
ÅRETS RESULTAT		316 166	-337 121

U

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	241 127 246	242 450 273
Markanläggningar	10	5 199 615	5 691 543
Maskiner och inventarier	11	3 429 197	3 663 554
Summa materiella anläggningstillgångar		249 756 058	251 805 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		249 756 058	251 805 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		106 982	144 457
Övriga fordringar	12	21 299	27 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	399 329	349 684
Summa kortfristiga fordringar		527 610	521 326
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 437 556	16 736 087
Summa kassa och bank		17 437 556	16 736 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 965 166	17 257 413
SUMMA TILLGÅNGAR		267 721 224	269 062 783

4

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 975 603	157 975 603
Fond för yttre underhåll		10 332 000	6 888 000
Summa bundet eget kapital		168 307 603	164 863 603
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 316 037	-32 534 916
Årets resultat		316 166	-337 121
Summa fritt eget kapital		-35 999 871	-32 872 037
SUMMA EGET KAPITAL		132 307 732	131 991 566
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	89 698 965	84 525 091
Övriga långfristiga skulder		60 000	0
Summa långfristiga skulder		89 758 965	84 525 091
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		43 116 903	49 635 894
Leverantörsskulder		577 124	1 186 129
Skatteskulder		21 490	37 695
Övriga kortfristiga skulder		10 438	124 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 928 573	1 561 861
Summa kortfristiga skulder		45 654 528	52 546 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 721 225	269 062 783

4

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	16 736 087	9 943 836
Resultat efter finansiella poster	316 166	-337 121
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	87	0
Årets avskrivningar	2 049 225	1 657 350
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 365 478	1 320 229
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 284	-145 329
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-372 607	611 147
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 986 587	1 786 047
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	6 325 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 285 117	-1 318 797
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 285 117	5 006 203
Årets kassaflöde	701 470	6 792 250
Likvida medel vid årets slut	17 437 556	16 736 086

UM

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Installationer	4-10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

4

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Fastighetsskatt	4 224	4 225
Försäkringsersättning	24 045	106 647
Hysesintäkter, bostäder	2 444 927	2 443 713
Hysesintäkter, förråd	49 676	47 741
Hysesintäkter, lokaler	277 470	272 529
Hysesintäkter, p-platser	504 766	489 533
Årsavgifter, bostäder	7 824 948	7 767 037
Årsavgifter, lokaler	112 932	112 929
Övriga intäkter	80 681	105 793
Summa	11 323 669	11 350 147

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	136 769	13 984
Fastighetsskötsel	326 829	326 354
Snöskottning	96 650	199 520
Städ och entrémattor	45 277	54 138
Städning	269 238	346 029
Trädgårdsarbete	293 645	240 448
Övrigt	6 822	2 916
Summa	1 175 229	1 183 388

Not 4, Reparationer	2021	2020
Reparationer	575 830	2 177 485
Underhåll	690 215	740 236
Summa	1 266 045	2 917 720

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Bergvärme	531 099	306 303
Fastighetsel	1 217 791	858 920
Fjärrvärme	920 411	561 138
Sophämtning	385 923	487 689
Vatten	337 096	335 468
Summa	3 392 320	2 549 518

4

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	248 487	235 841
Fastighetsförsäkringar	269 523	259 233
Fastighetsskatt	270 950	266 150
Kabel-TV	45 022	44 877
Självrisker	94 600	0
Övrigt	5 751	18 025
Summa	934 333	824 126

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	1 390	9 370
Ekonomisk förvaltning	236 026	226 727
Förbrukningsmaterial	88 372	108 929
Juridiska kostnader	69 573	0
Konsultkostnader	190 608	84 319
Kundförluster	0	50 224
Revisionsarvoden	45 640	49 892
Styrelse- och medlemskostnader	24 673	11 833
Övriga förvaltningskostnader	53 161	185 420
Summa	709 443	726 714

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner	1 800	5 000
Sociala avgifter	46 128	41 537
Styrelsearvoden	196 958	178 000
Summa	244 886	224 537

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 239 657	1 603 478
Övriga räntekostnader	1 256	436
Summa	1 240 913	1 603 914

4

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	259 197 561	259 197 561
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>259 197 561</u>	<u>259 197 561</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 055 745	-9 636 914
Årets avskrivning	-1 814 955	-1 418 831
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 870 700</u>	<u>-11 055 745</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>246 326 861</u></u>	<u><u>248 141 816</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	63 981 643	63 981 643
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 759 000	132 759 000
Taxeringsvärde mark	95 992 000	95 992 000
Summa	228 751 000	228 751 000

Not 11, Inventarier och installationer	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 534 793	5 534 793
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 534 793</u>	<u>5 534 793</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 871 239	-1 632 720
Årets avskrivning	-234 357	-238 519
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 105 596</u>	<u>-1 871 239</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>3 429 197</u></u>	<u><u>3 663 554</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21 299	27 185
Summa	21 299	27 185

4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	16 217	16 216
Försäkringspremier	255 687	245 862
Förvaltning	60 245	59 006
Kabel-TV	25 453	11 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 727	17 347
Summa	399 329	349 684

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2024-12-06	0,86 %	12 721 940	12 786 710
SBAB	2022-12-06	0,77 %	11 803 104	11 858 331
SBAB	2023-05-15	0,56 %	18 671 906	19 671 906
SBAB	2024-10-11	0,84 %	30 000 000	30 000 000
SBAB	2022-05-10	0,99 %	30 000 000	30 000 000
SBAB	2026-03-13	0,97 %	10 889 902	10 982 918
SBAB	2023-03-13	0,53 %	10 889 902	10 982 918
SBAB	2026-03-13	0,97 %	7 839 114	7 878 202
Summa			132 815 868	134 160 985
<i>Varav kortfristig del</i>			43 116 903	49 635 894

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
El	206 870	146 190
Förutbetalda avgifter/hyror	977 512	976 845
Löner	123 292	0
Sociala avgifter	28 882	0
Uppvärmning	163 984	67 422
Utgiftsräntor	144 129	187 789
Vatten	35 618	33 228
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 286	95 387
Summa	1 928 573	1 561 861

4

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	142 017 000	142 017 000
Summa	142 017 000	142 017 000

Farsta, 2022 - 03 - 23

Ort och datum

Beatrice Berglund Stoltenberg

Beatrice Berglund Stoltenberg

Jeanette Bahrman

Jeanette Bahrman

Olla Andersson

Olla Andersson

Georg Silber

Georg Silber

Tomas Lindblom

Tomas Lindblom

Mino El Masri

Mino El Masri

Roger Gustafsson Lundin

Roger Gustafsson Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 04

Mats Lehtipalo

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Revskär 4 för år 2021.

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 2021 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Revskär 4 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

4

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

4/4-22.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far