

Årsredovisning 2022

Brf Revskär 4

769616-3703



Simpleko

49

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF REVSKÄR 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har 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 25 hyreslägenheter, 136 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 14 405 kvm och 10 lokaler om 359 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	1 st
3 rum och kök	81 st
4 rum och kök	63 st
5 rum och kök	8 st
6 rum och kök	8 st

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).

4

Styrelsens sammansättning

Beatrice Berglund Stoltenberg	Ordförande
Roger Lundin	Vice ordförande
Kenth Andersson	Sekreterare
Fred Svahnström	Ledamot
Olle Anderson	Ledamot
Georg Silber	Ledamot

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Anna Prestjan, Hamid Moghaddam och Martin Falgén varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till Revisor har föreningen valt Mats Lehtipalo, Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2021 Uppmärkning för att förbättra brandskydd
- 2021 Färdigställt ombyggnationen av föreningslokalen
- 2021 Radonmätning
- 2021 Målning av ytterdörrar, entrédörrar, elskåp, källardörrar mm
- 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 konstinstitutioner i entréer
- 2017 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

M

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 2023 uppgår till maximalt 5,40Mkr enligt nedan. För att finansiera delar av det planerade underhållet kommer föreningen upplåta två lägenheter och detta beräknas inbringa ca 5 Mkr till föreningen.

<u>År</u>	<u>Planerad åtgärd</u>	<u>Kkr</u>
2023	Byte av värmepumpar	1 500 - 5 000
2023	Måla balkongbröstningar på plan 8	40

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. En stor anledning till föreningens negativa resultat är de underhållskostnader som belastat resultatet under året.

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



Föreningens enskilt största kostnadspost under 2022 är, utöver avskrivningarna, kostnaderna för fastighetsel. Jämför vi elkostnaden med 2021 så har den ökat vilket beror på de ökade elpriserna i stort i samhället. Näst största kostnadsposten är räntekostnaderna, som under året har ökat, detta på grund av de ökande räntor som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen valt att amortera 14,7 Mkr extra under året. Föreningen har även upplåtit 2 lägenheter under året som delvis bidragit till de amorteringar som gjorts på lånen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Underhåll

Under året har styrelsen bla. arbetat med att färdigställa ombyggnationen av lokalen på Larsbodavägen 59A till lägenhet. Föreningen har även genomfört en balkongrenovering på Larsbodavägen 59, målat ventilationskurerna på taket, genomfört en fönsteranalys och installerat LED-belysning i tvättstugan. Vi har också haft skyddsruminspektion och påbörjat återställning av skyddsrumsmaterial till våra skyddsrum

Övriga uppgifter

Årsavgifterna i föreningen höjdes 1 januari 2022 med 2% och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10% fr.o.m. 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 208 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

M

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 458 592	11 283 459	11 350 146	11 006 276
Resultat efter fin. poster	-3 963 366	316 166	-337 121	-903 163
Soliditet, %	53	49	49	48
Yttre fond	13 085 785	10 332 000	6 888 000	3 444 000
Taxeringsvärde	265 733 000	228 751 000	228 751 000	228 751 000
Bostadsyta, kvm	14 405	14 337	14 337	14 337
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	651	661	665
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 101	9 264	9 358	9 358
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	0,93	1,21	1,89
Belåningsgrad, %	48,71	55,08	54,07	53,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av. övriga poster	2022-12-31
Insatser	126 419 522	-	1 652 488	128 072 010
Upplåtelseavgifter	31 556 081	-	3 977 512	35 533 593
Fond, yttre underhåll	10 332 000	-	2 753 785	13 085 785
Balanserat resultat	-36 316 037	316 166	-2 753 785	-38 753 656
Årets resultat	316 166	-316 166	-3 963 366	-3 963 366
Eget kapital	132 307 732	0	1 666 634	133 974 366

mj

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 753 656
Årets resultat	-3 963 366
Totalt	<u><u>-42 717 023</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 444 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 751 048
Balanseras i ny räkning	-42 409 975
	<u><u>-42 717 023</u></u>

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

W

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 458 592	11 283 459
Rörelseintäkter		207	40 210
Summa rörelseintäkter		11 458 799	11 323 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-10 927 798	-6 767 927
Övriga externa kostnader	7	-687 566	-709 443
Personalkostnader	8	-268 515	-244 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 248 203	-2 049 225
Summa rörelsekostnader		-14 132 082	-9 771 481
RÖRELSERESULTAT		-2 673 283	1 552 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 666	4 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 339 749	-1 240 913
Summa finansiella poster		-1 290 083	-1 236 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 963 366	316 165
ÅRETS RESULTAT		-3 963 366	316 165

4

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	239 584 655	241 127 246
Markanläggningar	10	4 707 687	5 199 615
Inventarier och installationer	11	3 215 513	3 429 197
Summa materiella anläggningstillgångar		247 507 855	249 756 058
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		247 507 855	249 756 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		74 526	106 982
Övriga fordringar	12	10 809	21 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	445 819	399 329
Summa kortfristiga fordringar		531 154	527 610
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 697 727	17 437 556
Summa kassa och bank		5 697 727	17 437 556
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 228 881	17 965 166
SUMMA TILLGÅNGAR		253 736 736	267 721 225

u

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		163 605 603	157 975 603
Fond för yttre underhåll		13 085 785	10 332 000
Summa bundet eget kapital		176 691 388	168 307 603

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-38 753 656	-36 316 037
Årets resultat		-3 963 366	316 166
Summa fritt eget kapital		-42 717 023	-35 999 871

SUMMA EGET KAPITAL

133 974 365 132 307 732

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	86 524 717	89 698 965
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		86 584 717	89 758 965

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		30 174 230	43 116 903
Leverantörsskulder		640 841	577 124
Skatteskulder		22 003	21 490
Övriga kortfristiga skulder		314 744	10 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 025 836	1 928 573
Summa kortfristiga skulder		33 177 654	45 654 528

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

253 736 736 267 721 225

m

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	17 437 556	16 736 087
Resultat efter finansiella poster	-3 963 366	316 165
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	87
Årets avskrivningar	2 248 203	2 049 225
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 715 163	2 365 477
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 544	-6 284
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	465 799	-372 607
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 252 908	1 986 586
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	5 630 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-16 116 921	-1 285 117
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 486 921	-1 285 117
Årets kassaflöde	-11 739 829	701 469
Likvida medel vid årets slut	5 697 727	17 437 556

u

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

Avskrivningstiden för fastighetsförbättringar är ändrad från 200 år till 120 år fr.o.m. 2022-01-01.

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 1 519 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.

M

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Fastighetsskatt	8 425	4 224
Försäkringsersättning	0	24 045
Hysesintäkter, bostäder	2 397 036	2 444 927
Hysesintäkter, förråd	52 152	49 676
Hysesintäkter, lokaler	275 454	277 470
Hysesintäkter, p-platser	498 984	504 766
Årsavgifter, bostäder	8 029 923	7 824 948
Årsavgifter, lokaler	117 445	112 932
Övriga intäkter	79 380	80 681
Summa	11 458 799	11 323 669

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	207 784	136 769
Entrémattor	45 935	45 277
Fastighetsskötsel	338 205	326 829
Snöskottning	153 178	96 650
Städning	340 982	269 238
Trädgårdsarbete	342 805	293 645
Övrigt	0	6 822
Summa	1 428 889	1 175 230

Not 4, Reparationer	2022	2021
Försäkringsskador	316 681	74 094
Reparationer	479 224	501 736
Underhåll	3 677 012	690 215
Summa	4 472 917	1 266 045

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Bergvärme	931 649	531 099
Fastighetsel	1 520 425	1 217 791
Sophämtning	330 348	385 923
Uppvärmning	995 017	920 411
Vatten	366 299	337 096
Summa	4 143 738	3 392 320

M

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband/Kabel-TV	277 975	293 509
Fastighetsförsäkringar	303 809	275 274
Fastighetsskatt	290 370	270 950
Självrisker	10 100	94 600
Summa	882 254	934 333

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	6 620	1 390
Ekonomisk förvaltning	241 147	236 026
Förbrukningsmaterial	72 036	88 372
Juridiska kostnader	76 407	69 573
Konsultkostnader	57 971	190 608
Revisionsarvoden	46 156	45 640
Styrelse- och medlemsmöten	26 115	24 673
Övriga förvaltningskostnader	161 114	53 161
Summa	687 566	709 443

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	0	1 800
Sociala avgifter	41 432	46 128
Styrelsearvoden	227 083	196 958
Summa	268 515	244 886

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 339 627	1 239 657
Övriga räntekostnader	122	1 256
Summa	1 339 749	1 240 913

4

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	-12 870 700	-11 055 745
Årets avskrivning	-2 034 519	-1 814 955
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14 905 219</u>	<u>-12 870 700</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>244 292 342</u></u>	<u><u>246 326 861</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	63 981 643	63 981 643
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 713 000	132 759 000
Taxeringsvärde mark	117 020 000	95 992 000
Summa	265 733 000	228 751 000
Not 11, Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
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	-2 105 596	-1 871 239
Avskrivningar	-213 684	-234 357
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 319 280</u>	<u>-2 105 596</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>3 215 513</u></u>	<u><u>3 429 197</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 809	21 299
Summa	10 809	21 299

4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband/kabel-TV	42 937	41 670
Ekonomisk Förvaltning	63 698	60 245
Försäkringspremier	267 577	255 687
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 607	41 727
Summa	445 819	399 329

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2024-12-06	0,86 %	12 651 823	12 721 940
SBAB	2022-12-06	0,77 %	0	11 803 104
SBAB	2023-05-15	0,56 %	18 171 906	18 671 906
SBAB	2024-10-11	0,84 %	30 000 000	30 000 000
SBAB	2025-04-16	2,60 %	26 500 000	30 000 000
SBAB	2026-03-13	0,97 %	10 789 212	10 889 902
SBAB	2023-03-13	0,53 %	10 789 212	10 889 902
SBAB	2026-03-13	0,97 %	7 796 794	7 839 114
Summa			116 698 947	132 815 868

Varav kortfristig del 30 174 230 43 116 903

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
El	249 768	206 870
Förutbetalda avgifter/hyror	1 054 976	977 512
Sociala avgifter	0	28 882
Sophantering	29 477	0
Styrelsearvode	0	123 292
Uppvärmning	159 253	163 984
Utgiftsräntor	201 354	144 129
Vatten	45 640	35 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 368	193 286
Summa	2 025 836	1 928 573

19

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	142 017 000	142 017 000
Summa	142 017 000	142 017 000

Fårsta, 2023 - 03 - 13

Ort och datum

Beatrice Berglund Stoltenberg

Beatrice Berglund Stoltenberg

Ordförande

Fred Svahnström

Fred Svahnström

Georg Silber

Georg Silber

Kentth Andersson

Kentth Andersson

Sekreterare

Olle Andersson

Olle Andersson

Roger Gustafsson Lundin

Roger Gustafsson Lundin

Vice Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 17

Mats Lehtipalo

Adeco Revisorer
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 2022.

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 2022 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 upphöra med 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.

uy

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 2022 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 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 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.





ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

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

17/3 - 2023.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far