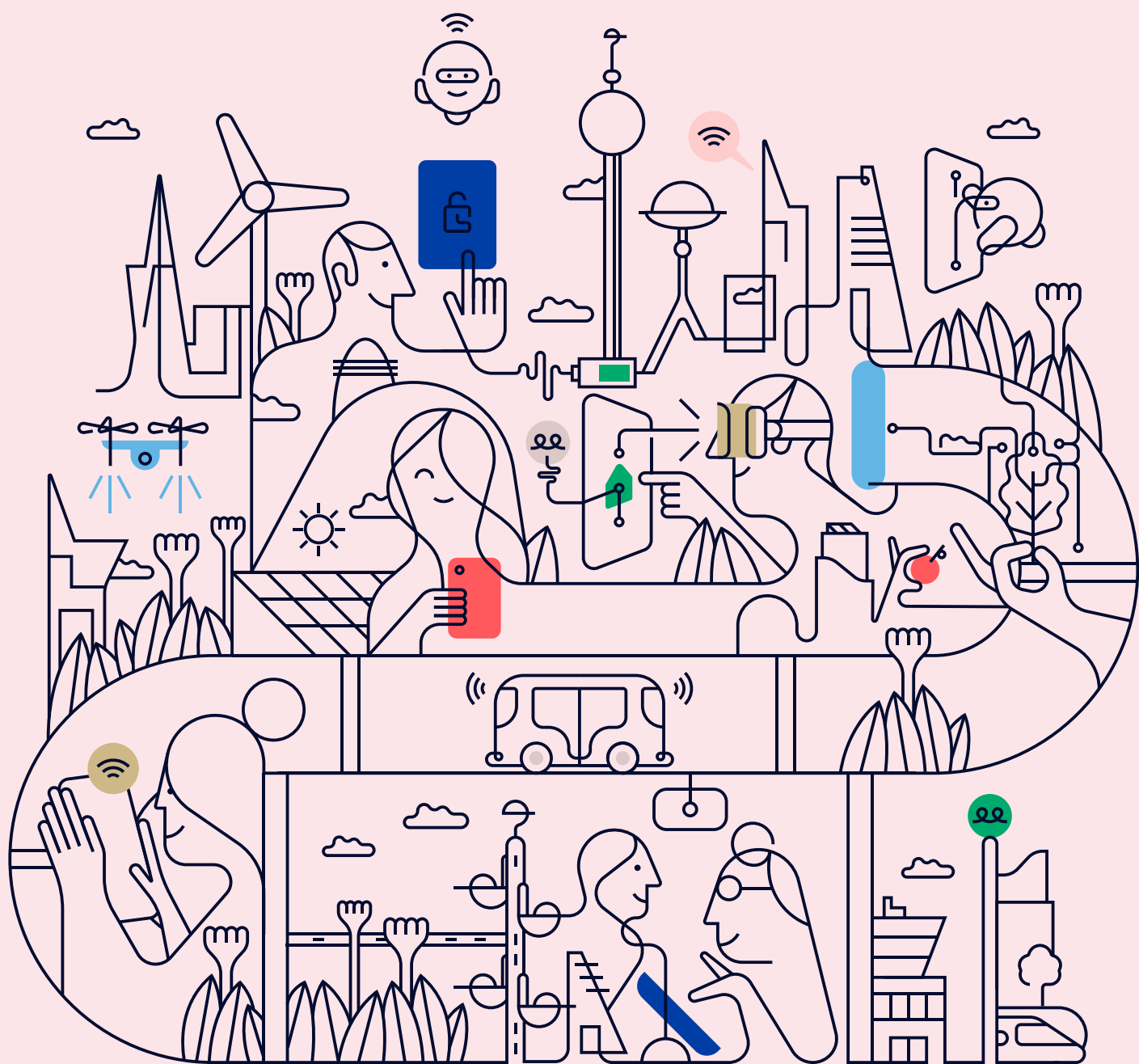




Välkommen till årsredovisningen för Brf Reveljen 1 och 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Reveljen 1 och Reveljen 11

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 83 bostadsrätter om totalt 6 124 kvm och 3 lokaler om 145 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 269 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kennet Friberg	Ordförande
Johan Strandberg	Adjungerad ordförande
Victor Sundin	Styrelseledamot
Lis Alfreds	Styrelseledamot
Elisabeth Edström	Styrelseledamot
Filippa Strandängers	Styrelseledamot
Steffen Hansen	Styrelseledamot
Eric Åkerhielm	Suppleant
Ludwig Kamras	Suppleant

Valberedning

Hans Goglund, Ferdinand Kees, Håkan Gelotte

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Christer Eriksson Auktoriserad revisor Crowe Osborne AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1993 ● Stambyte och badrumsrenovering
- 2011 ● Målning av entréer
- 2012 ● Målning av trapphus
- 2013 ● Installation fiber
- 2014 ● Renovering och uppgradering av hissar
- 2015 ● Renovering av tak påbörjad, renovering av hissar slutförd
- 2016 ● Renovering av fönster, renovering av tak slutfört
- 2017 ● Uppgradering av trädgården, stamspolning
- 2018 ● Renovering av hiss
- 2020 ● Byte glaspartier kommersiella lokaler
- 2021 ● Renovering värmecentral, installation av laddstolpe
- 2022 ● Installation av serveringskärl för avfall, ny tryckstegringspump
- 2023 ● Relining av avloppsstammarna i källare, stamspolning
- 2024 ● Installation av sophämningskärl på gård
Målning av källare och tvättstugor
- 2025 ● Ny takfläkt installerad

Planerade underhåll

2026 ● Renovering av balkonger samt relining av ventilationskanal (H11)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets nettoomsättning blev totalt 5% högre än föregående år. Detta berodde framför allt på höjningen av årsavgifterna samt en höjd hyra för föreningens uthyrda bostad. Lokalintäkterna blev något lägre än föregående år eftersom vattenskadan på Hedinsgatan 11 även påverkade hyreslokalen där akupunktur- och behandlingsverksamhet bedrivs. Lokalen behövde hållas stängd under ett par månader.

I övriga rörelseintäkter ingår en utbetalning från föreningens försäkringsbolag på 181 tkr som kompensation för självrisken avseende vattenskadan vilket framgår av Not 8 (185 tkr).

Driftskostnaderna ökade totalt med 5% jämfört med föregående år. Samtidigt blev de sammanslagna kostnaderna för reparationer och planerat underhåll lägre än föregående år vilket framgår av Not 5 och Not 6.

Räntekostnaderna var högre än föregående år. Under delar av 2024 var vissa lån fortfarande bundna till räntor runt 1 %. När dessa bindningstider löpte ut steg räntorna i takt med det nya ränteläget och under 2025 har nivåerna legat strax under 3 %. Föreningens låga skuldsättning har dock dämpat ökningen av räntekostnaderna.

Totala kostnader ökade med 4,2% jämfört mot f.g år.

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret. Resultatet påverkas främst av ökade driftskostnader, avskrivningar samt räntekostnader. Förlusten påverkar inte föreningens betalningsförmåga och kassaflödet från verksamheten är fortsatt stabilt.

Föreningen har i stort en god ekonomi med en fastighet som är lågt belånad i förhållande till antalet kvadratmeter (2 313 kr/kvm). Det är dock viktigt att fortsätta arbeta mot att nå ett kassaflöde från den löpande verksamheten som motsvarar avskrivningarna (exklusive stomme) på cirka 1 mkr per år. Detta behövs för att bibehålla fastighetens skick och undvika att bygga upp en framtida underhållsskuld. Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 761 tkr vilket är en förbättring jämfört med föregående års 574 tkr. Det återstår dock en bit till målet på 1 mkr och styrelsen har därför beslutat att höja avgifterna med 3% från och med den 1 april 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 646 435	4 425 042	4 287 873	4 077 794
Resultat efter fin. poster	-614 901	-827 433	-570 905	-424 544
Soliditet (%)	81	80	81	81
Yttre fond	7 140 223	6 195 727	5 248 727	4 571 827
Taxeringsvärde	314 832 000	315 760 000	315 760 000	315 760 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	661	630	607	578
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,25	90,3	89	90
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 403	2 403	2 403	2 403
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 313	2 313	2 313	2 313
Sparande / kvm totalyta, kr	134	119	118	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	25	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	194	186	176	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	34	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	245	229	209
Räntekänslighet (%)	3,47	3,8	4	4,2

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret. Resultatet påverkas främst av ökade driftskostnader, avskrivningar samt räntekostnader. Förlusten påverkar inte föreningens betalningsförmåga och kassaflödet från verksamheten är fortsatt stabilt. Styrelsen arbetar aktivt med att analysera kostnadsnivåer, följa upp avtalsvillkor och säkerställa att föreningens långsiktiga underhållsplan genomförs på ett ekonomiskt hållbart sätt. Föreningens ekonomiska ställning bedöms som stabil och inga väsentliga osäkerhetsfaktorer föreligger avseende föreningens fortsatta drift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	49 131 173	-	-	49 131 173
Upplåtelseavgifter	16 544 237	-	-	16 544 237
Fond, yttre underhåll	6 195 727	-	944 496	7 140 223
Uppskrivningsfond	4 253 867	-	-	4 253 867
Balanserat resultat	-9 519 841	-827 433	-944 496	-11 291 770
Årets resultat	-827 433	827 433	-614 901	-614 901
Eget kapital	65 777 730	0	-614 901	65 162 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 291 770
Årets resultat	-614 901
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-944 496
Totalt	-12 851 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 666
Balanseras i ny räkning	-12 801 501

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 646 435	4 425 042
Övriga rörelseintäkter	3	211 707	0
Summa rörelseintäkter		4 858 142	4 425 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 283 907	-3 127 389
Övriga externa kostnader	9	-264 698	-263 002
Personalkostnader	10	-111 917	-116 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 407 084	-1 384 848
Summa rörelsekostnader		-5 067 607	-4 891 492
RÖRELSERESULTAT		-209 464	-466 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 646	19 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-418 082	-380 534
Summa finansiella poster		-405 437	-360 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-614 901	-827 433
ÅRETS RESULTAT		-614 901	-827 433

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	78 514 186	79 920 226
Maskiner och inventarier	13	529	1 573
Pågående projekt		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 514 715	79 921 799
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 514 715	79 921 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 165	35 052
Övriga fordringar	14	1 797 196	1 501 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	146 369	131 093
Summa kortfristiga fordringar		1 969 730	1 667 466
Kassa och bank			
Kassa och bank		315 959	308 811
Summa kassa och bank		315 959	308 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 285 689	1 976 277
SUMMA TILLGÅNGAR		80 800 405	81 898 077

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 675 410	65 675 410
Uppskrivningsfond		4 253 867	4 253 867
Fond för yttre underhåll		7 140 223	6 195 727
Summa bundet eget kapital		77 069 500	76 125 004
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 291 770	-9 519 841
Årets resultat		-614 901	-827 433
Summa ansamlad förlust		-11 906 671	-10 347 274
SUMMA EGET KAPITAL		65 162 829	65 777 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 000 000	0
Summa långfristiga skulder		4 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 500 000	14 500 000
Leverantörsskulder		207 164	755 562
Skatteskulder		10 273	16 044
Övriga kortfristiga skulder		84 578	79 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	835 560	769 298
Summa kortfristiga skulder		11 637 575	16 120 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 800 405	81 898 077

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-209 464	-466 450
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 407 084	1 384 848
	1 197 620	918 398
Erhållen ränta	12 646	19 552
Erlagd ränta	-449 234	-363 697
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	761 031	574 252
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 801	37 463
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-451 619	272 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 611	884 039
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-375 519
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-375 519
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	303 611	508 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 747 855	1 239 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 051 466	1 747 855

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Reveljen 1 och 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,50 %
Fönster	2,96 - 10,00 %
El	4,29 %
Balkonger	2,95 %
Stamledningar Värme	2,95 %
Byggnad	2,50 - 10,00 %
Hissar	6,67 - 6,67 %
Yttertak	2,00 %
Stamledningar VA	4,00 %
Ventilation	10,00 %
Installationer	10,00 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 991 438	3 801 462
Hysesintäkter bostäder	148 116	137 514
Hysesintäkter lokaler, moms	220 944	235 206
Hysesintäkter p-plats	36 000	36 000
Deb. fastighetsskatt, moms	16 042	15 301
Intäkter kabel-TV	185 472	185 472
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-8 853
El, moms	13 218	8 767
Intäkter solel, moms	-0	0
Påminnelseavgift	660	1 500
Dröjsmålsränta	-68	120
Pantsättningsavgift	10 577	0
Överlåtelseavgift	14 589	0
Administrativ avgift, moms	931	0
Administrativ avgift	3 136	0
Andrahandsuthyrning	5 390	12 553
Öres- och kronutjämning	-9	-0
Summa	4 646 435	4 425 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	30 240	0
Återbäring försäkringsbolag	181 467	0
Summa	211 707	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	110 720	109 818
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 667	102 835
Fastighetsskötsel gård enl avtal	25 421	4 381
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 166	8 067
Städning enligt avtal	180 220	182 085
Sotning	0	2 060
Besiktningar	41 875	0
Hissbesiktning	6 220	16 769
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	36 750
Brandskydd	2 179	0
Gårdkostnader	3 563	5 125
Snöröjning/sandning	23 944	4 935
Serviceavtal	20 137	16 507
Mattvätt/Hyrmattor	48 533	12 141
Förbrukningsmaterial	14 441	5 929
Summa	489 086	507 404

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	498	81 086
Tvättstuga	7 987	41 127
Trapphus/port/entr	2 388	0
Sophantering/återvinning	19 904	0
Dörrar och lås/porttele	4 241	14 898
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 852
VVS	147 368	13 332
Värmeanläggning/undercentral	47 199	0
Elinstallationer	6 514	22 107
Hissar	52 999	80 018
Mark/gård/utemiljö	2 488	2 194
Summa	291 586	259 614

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	3 208	188 648
Tvättstuga	29 172	0
Ventilation	17 287	0
Summa	49 666	188 648

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	166 998	154 495
Uppvärmning	1 213 513	1 167 401
Vatten	243 313	211 085
Sophämtning/renhållning	175 520	206 378
Summa	1 799 344	1 739 359

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 059	82 695
Självrisk	185 294	0
Kabel-TV	109 934	111 494
Bredband	106 409	83 656
Fastighetsskatt	163 136	154 520
Korr. fastighetsskatt	-2 607	0
Summa	654 225	432 365

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	734	0
Tele- och datakommunikation	0	2 123
Juridiska åtgärder	0	10 487
Inkassokostnader	0	625
Revisionsarvoden extern revisor	31 598	27 119
Styrelseomkostnader	1 733	6 161
Fritids och trivselkostnader	6 343	1 429
Föreningskostnader	5 602	5 331
Förvaltningsarvode enl avtal	173 479	162 670
Överlåtelsekostnad	8 778	4 299
Pantsättningskostnad	10 547	573
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 370
Administration	18 515	20 888
Konsultkostnader	0	13 927
Bostadsrätterna Sverige	7 370	0
Summa	264 698	263 002

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 000	55 000
Löner till kollektivanst	5 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	33 917	21 253
Summa	111 917	116 253

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	418 082	380 465
Dröjsmålsränta	0	69
Summa	418 082	380 534

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 900 000	97 524 481
Årets inköp	0	375 519
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 900 000	97 900 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 979 774	-16 595 970
Årets avskrivning	-1 406 040	-1 383 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 385 814	-17 979 774
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 514 186	79 920 226
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 242 000	89 180 000
Taxeringsvärde mark	211 590 000	226 580 000
Summa	314 832 000	315 760 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 469	10 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 469	10 469
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 896	-7 852
Årets avskrivning	-1 044	-1 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 940	-8 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	529	1 573

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	61 689	62 277
Transaktionskonto	680 689	525 550
Borgo räntekonto	1 054 818	913 494
Summa	1 797 196	1 501 321

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 336	3 428
Förutbet försäkr premier	88 794	83 987
Förutbet kabel-TV	28 616	15 382
Förutbet bredband	15 623	28 296
Summa	146 369	131 093

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-27	2,85 %	4 500 000	4 500 000
Nordea	2027-03-17	3,05 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2026-11-20	2,38 %	6 000 000	6 000 000
Summa			14 500 000	14 500 000
Varav kortfristig del			10 500 000	14 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 500 000 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 977	47
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	9 753	0
Uppl kostnad Städning entrepr	16 495	0
Uppl kostn el	15 667	15 911
Uppl kostnad Värme	175 035	171 225
Uppl kostn kabel-TV	9 540	0
Uppl kostn räntor	20 135	51 287
Uppl kostn vatten	40 651	24 413
Uppl kostn löner	0	60 000
Uppl kostnad Sophämtning	28 027	25 185
Upplu kostnad förvaltning	14 113	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	0
Förutbet hyror/avgifter	399 315	386 230
Övriga uppl kostn och förutb int	0	35 000
Summa	835 560	769 298

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	38 000 000	38 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av balkonger och relining av ventilationskanal påbörjas under våren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Elisabeth Edström
Styrelseledamot

Filippa Strandängers
Styrelseledamot

Kennet Friberg
Ordförande

Lis Alfreds
Styrelseledamot

Steffen Hansen
Styrelseledamot

Victor Sundin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Crowe Osborne AB
Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 23:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 17:43

DOCUMENT ID:

SyeGcY6QaZx

ENVELOPE ID:

S1zqtT7T-x-SyeGcY6QaZx

DOCUMENT NAME:

Brf Reveljen 1 och 11, 716419-4446 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

6a7efbb1554795977e0e71b331140a0a90f9a0cf80a7876fe204be531dcf75ebc47b6193a3a3375bd5598a1fe15af882c05f8bce212960c4b57f9c6ba31df676

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LIS ALFREDS lis.h.alfreds@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:06 20.04.2026 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.30.230
2. Anna Elisabeth Eleonora E dström bettzyoo@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:41 20.04.2026 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.218.104
3. Steffen Hansen 62steffen@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:28 20.04.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.154
4. Anders Victor Sundin victorsundin@hotmail.co m	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:36 21.04.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. FILIPPA STRANDÄNGER filippa.sturen@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:53 21.04.2026 22:52	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.192.247
6. Kennet Friberg kengun.fri@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 23:43 21.04.2026 23:42	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.218.158
7. BO CHRISTER ERIKSSON christer.eriksson@crowe. se	 Signed Authenticated	21.04.2026 23:53 21.04.2026 23:52	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Reveljen 1 & 11

Org.nr 716419-4446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reveljen 1 & 11 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Crowe Osborne AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Reveljen 1 & 11 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Crowe Osborne AB

Christer Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 23:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 17:43

DOCUMENT ID:

SygGqtpQa-l

ENVELOPE ID:

Syz9KpXpZl-SygGqtpQa-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Reveljen 1 & 11 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

b8853b071be67d59bc5be941f33e36ea955d69d7364c6
0cd428b69e1d3a1537dfc0f09f9b5f2d4a44665bf55191e
6d34111262df08e83a1d70a1c6d65a1c775b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO CHRISTER ERIKSSON	Signed	21.04.2026 23:52	eID	Swedish BankID
christer.eriksson@crowe.se	Authenticated	21.04.2026 23:51	Low	IP: 104.28.45.51

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed