

Välkommen till årsredovisningen för Brf Reval

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Reval intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-11. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Reval 4	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 958 kvm och 4 lokaler om 194 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 152 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emil Ekelund	Ordförande
Hasina Haya	Styrelseledamot
Tim Olin	Styrelseledamot
Lucia Persson	Styrelseledamot
Sara Josefin Jönemar	Styrelseledamot
Steven Belokozovski	Styrelseledamot
Hampus Filipsson	Suppleant
Niklas Hansen	Suppleant

Valberedning

Emmy Lindblom
Jennie Ekelund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två i förening ledamöter

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1995** ● Omputsning av fasad. - Dokumentation saknas
Nya fönster. - Samtliga lägenhetsfönster.
Omläggning av tak. - Bandtäckning.
- 1997-1998** ● Rörstambyte. - Diverse förbättringar.
- 2004** ● Målning trapphus + Slipning trappa.
- 2004-2005** ● Nya balkonger.
- 2006** ● Avlopp. - Filmning, kontroll och spolning.
- 2008** ● Hissrenovering. - Nytt mekaniskt system, ny hisskorg.
- 2010** ● Ny ventilation tvätttrum.
Ny värmecentral.
- 2011** ● Ny port mot gård.
- 2013** ● Fiberlina - Installation av fiberlina (Bredband)
Portgång - Målning, putsning
Avlopp - Spolning av stammarna
Tak - Renovering av skorstenar (Plåt)
- 2014** ● Tvättstugan - Nya maskiner samt nymålat
- 2015** ● Duschkabin i källare - Ny installation
OVK Besiktning - Godkänd

- 2016** ● kök och toalett i Hälsokostbutik - Målning och Nya golv
Ny underhållsplan - SBC
- 2017** ● Installation av nya elstigar
Installation av säkerhetsdörrar
- 2019** ● Avloppsstammar - Spolning, Filmning
- 2020** ● Relining Avloppsstammar - Relining
- 2021** ● Portgång - Målning
Renovering av fasad - Omfogning av tegelfasad mot gården, samt murat om sockel
- 2022** ● OVK-besiktning godkänd
- 2023** ● Renovering av port
- 2024** ● Ny hissbelysning
Renovering Kök Direkten Zel
Ny Porttelefon
- 2025** ● Installation ventilationskanal tvättstuga
Nytt tak miljöhus

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering tvättstuga
Byte av cirkulationspump och ventiler för värme- och vattensystem
Lagning och målning putsfasad

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	E.ON
Hisservice	OTIS
Systematiskt Brandskydd	Presto
Trappstäd	Möllers städ
Vaktmästeri / Teknisk förvaltning	Gunnar Karlsen Sverige

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsförening Reval, med en andel på 18%.

Samfälligheten förvaltar gemensam innergård med tillhörande miljöhus, grillplatser, cykelparkering, utemöbler/sittplatser och lekplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för två av föreningens lån, om 2 000 000 kr respektive 2 700 000 kr, löpte ut i juni. Dessa lån, liksom föreningens övriga lån, är nu rörliga. Det totala lånebeloppet uppgår till 6 700 000 kr.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 278 336	1 216 928	1 183 236	1 120 413
Resultat efter fin. poster	316 983	74 524	193 121	110 498
Soliditet (%)	49	48	48	47
Yttre fond	1 160 560	836 912	489 912	143 279
Taxeringsvärde	24 009 000	22 242 000	22 242 000	22 242 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	785	784	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,1	61,8	60,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 994	6 994	6 994	6 994
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 816	5 816	5 816	5 816
Sparande / kvm totalyta, kr	414	238	262	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	118	107	94	141
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	162	140	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	52	40	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	308	321	274	295
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	2,51	2,29	-
Räntekänslighet (%)	8,56	8,91	8,92	-

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 el (totalt 23 701 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 780 826	-	-	6 780 826
Fond, yttre underhåll	836 912	-71 352	395 000	1 160 560
Balanserat resultat	-1 261 749	145 876	-395 000	-1 510 873
Årets resultat	74 524	-74 524	316 983	316 983
Eget kapital	6 430 513	0	316 983	6 747 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 115 873
Årets resultat	316 983
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-395 000
Totalt	-1 193 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	51 975
Balanseras i ny räkning	-1 141 915

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	1 278 335	1 216 928
Övriga rörelseintäkter	3	169 080	0
Summa rörelseintäkter		1 447 415	1 216 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-689 100	-744 024
Övriga externa kostnader	9	-132 598	-96 467
Personalkostnader	10	-52 568	-45 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 144	-108 144
Övriga rörelsekostnader		-36 966	0
Summa rörelsekostnader		-1 019 376	-994 630
RÖRELSERESULTAT		428 040	222 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 256	20 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-127 312	-168 377
Summa finansiella poster		-111 056	-147 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		316 983	74 524
ÅRETS RESULTAT		316 983	74 524

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 609 605	11 717 749
Summa materiella anläggningstillgångar		11 609 605	11 717 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 611 605	11 719 749
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	2 117 826	1 743 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 366	32 488
Summa kortfristiga fordringar		2 186 192	1 776 258
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 278
Summa kassa och bank		0	2 278
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 186 192	1 778 536
SUMMA TILLGÅNGAR		13 797 798	13 498 285

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 780 826	6 780 826
Fond för yttre underhåll		1 160 560	836 912
Summa bundet eget kapital		7 941 386	7 617 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 510 873	-1 261 749
Årets resultat		316 983	74 524
Summa fritt eget kapital		-1 193 890	-1 187 225
SUMMA EGET KAPITAL		6 747 496	6 430 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 700 000	4 700 000
Leverantörsskulder		81 839	131 426
Skatteskulder		3 822	3 198
Övriga kortfristiga skulder		31 996	67 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	232 644	165 431
Summa kortfristiga skulder		7 050 301	5 067 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 797 798	13 498 285

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	428 040	222 298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 144	108 144
	536 184	330 442
Erhållen ränta	16 256	20 603
Erlagd ränta	-150 275	-154 250
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	402 164	196 795
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 339	-23 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 492	118 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 317	291 520
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	356 317	291 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 731 723	1 440 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 088 040	1 731 723

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Reval är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,00 - 2,50 %
---------	---------------

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	701 496	701 496
Hysesintäkter lokaler, moms	394 188	388 080
Deb. fastighetsskatt, moms	19 200	19 488
Bredband	57 330	50 400
El, moms	73 298	56 170
Övriga intäkter	-2 278	0
Pantsättningsavgift	3 528	1 098
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	588	196
Vidarefakturerade kostnader	28 125	0
Öres- och kronutjämning	-5	0
Summa	1 278 335	1 216 928

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 924	0
Återvunnen moms	166 156	0
Summa	169 080	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 656
Städning enligt avtal	37 727	35 190
Städning utöver avtal	4 234	5 508
Besiktningar	2 755	0
Hissbesiktning	1 240	1 181
Brandskydd	1 784	7 924
Snöröjning/sandning	0	2 963
Serviceavtal	31 876	32 271
Serviceavtal, hissar	2 133	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 753	8 043
Förbrukningsmaterial	302	330
Summa	89 804	100 066

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	41 500
Tvättstuga	12 499	4 459
VVS	3 544	5 901
Skador/klotter/skadegörelse	4 250	0
Summa	20 292	51 860

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Elinstallationer	0	71 352
Tak	51 975	0
Summa	51 975	71 352

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	135 533	123 494
Uppvärmning	163 806	186 663
Vatten	55 212	60 048
Summa	354 551	370 205

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 913	28 351
Självrisk	5 504	0
Bredband	46 926	32 432
Samfällighetsavgifter	55 909	44 519
Fastighetsskatt	46 226	45 240
Summa	172 478	150 541

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	682	1 443
Tele- och datakommunikation	427	0
Juridiska åtgärder	13 311	0
Revisionsarvoden extern revisor	44 329	21 249
Fritids och trivselkostnader	2 050	3 920
Föreningskostnader	4 848	1 567
Förvaltningsarvode enl avtal	53 461	53 551
Överlåtelsekostnad	1 902	3 897
Pantsättningskostnad	4 890	860
Korttidsinventarier	800	0
Administration	2 439	3 302
Konsultkostnader	3 459	6 678
Summa	132 598	96 467

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	10 995
Summa	52 568	45 995

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	127 316	168 376
Kostnadsränta skatter och avgifter	-4	1
Summa	127 312	168 377

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 439 504	14 439 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 439 504	14 439 504
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 721 755	-2 613 611
Årets avskrivning	-108 144	-108 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 829 899	-2 721 755
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 609 605	11 717 749
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 817 348</i>	<i>3 817 348</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 413 000	12 423 000
Taxeringsvärde mark	9 596 000	9 819 000
Summa	24 009 000	22 242 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 202	14 325
Skattefordringar	584	0
Transaktionskonto	1 029 649	659 145
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 117 826	1 743 770

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 798	15 968
Förutbet försäkr premier	12 791	0
Förutbet kabel-TV	-3	0
Förutbet bredband	11 669	12 116
Upplupna intäkter	27 111	4 404
Summa	68 366	32 488

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	1,25 %		2 700 000
Handelsbanken	2026-06-30	1,20 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,55 %		2 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,82 %	2 000 000	
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,82 %	2 700 000	
Summa			6 700 000	6 700 000
Varav kortfristig del			6 700 000	4 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 700 000 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	3 874	181
Uppl kostnad Städning entrepr	10 857	0
Uppl kostn el	11 437	12 706
Uppl kostnad Värme	21 209	21 875
Uppl kostn räntor	5 867	28 830
Uppl kostn vatten	4 727	4 708
Uppl kostnad arvoden	40 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	0
Förutbet hyror/avgifter	99 721	97 131
Beräkn arvode revision	22 384	0
Summa	232 644	165 431

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 400 000	8 400 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Malmö

Emil Ekelund
Ordförande

Hasina Haya
Styrelseledamot

Lucia Persson
Styrelseledamot

Sara Josefin Jönemar
Styrelseledamot

Steven Belokozovski
Styrelseledamot

Tim Olin
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 07:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:

S1ZYSIRNa-x

ENVELOPE ID:

SJtri0VpWx-S1ZYSIRNa-x

DOCUMENT NAME:

Brf Reval, 769608-6243 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

95417d2348f7871baebf994f0bc530fd4822b4e2314e00f
7a9e0a7e6f3e49e5f05ecc0f751280cf9fa1c868186bef99
6782ac064bd6b4a1a6e07a4c597365822

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. Lars Robert Tim Olin tim.olin@hotmail.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:12 21.04.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.72
2. NILS EMIL EKELUND ordf.brfreval@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:13 21.04.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.248.58
3. LUCIA PERSSON lucia.persson.rasic@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 23:02 21.04.2026 23:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.205.53
4. Sara Josefin Jönemar sara.holmbergjonemar@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:19 22.04.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.14
5. STEVEN BELOKOZOVSKI steven.belokozovski@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:29 22.04.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.132.54
6. Hasina Haya hasina.haya@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 19:55 22.04.2026 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.194.133
7. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:04 23.04.2026 07:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.153

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Reval, org.nr 769608-6243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reval för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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. Risker 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Reval för år 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 07:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:

rkFBj0Vpbx

ENVELOPE ID:

BJKBjAVpWI-rkFBj0Vpbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Reval.pdf

2 pages

SHA-512:

d880bf5aafb8326363d9eefba2de20a340927a3aea2152
b23ad818532be67d22783f9b524cd08c25a9222d139ea
104f8e7eb75c04e130b866dfe7e647b4a0e51

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	23.04.2026 07:05	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	23.04.2026 07:04	Low	IP: 213.115.249.153

* 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

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



PAES
sealed