allabrf.se

Årsredovisning

Brf Ravalen

769619-2199

Styrelsen för Brf Ravalen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter i Kista och beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.
Föreningen bildades 2008-02-19. Byggnaden är uppförd år 2009.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:
Gabriel Persoglia
Patrick Hinnelund
Liloz Kasem
Marianne Lindgren

Suppleanter:
Karolina Wolska
Benjamin Collo Bazoft

REVISORER

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB
Iskra Popova, förtroendevald

VALBEREDNING

Hélène Ohlsson
Sabina Dona Ljunggren

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 82 lägenheter, ett gruppboende och en lokal fördelat enligt följande:

1,5 rok	3 st	158 kvm
2 rok	25 st	1 462 kvm
3 rok	43 st	2 997 kvm
4 rok	11 st	900 kvm
Totalt	82 st	5 517 kvm

Gruppboende, 6 lgh	440 kvm
Lokal	88 kvm

Föreningen ingår även i en så kallad GA, gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Skagagård, vilken innefattar garage, innergård och miljöstationer mm.

Föreningen ingår även i Skagafjords Samfällighetsförening tillsammans med Brf Skagagård, Brf Odde och Brf Surtsö.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av Cemi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
- Extra amortering 800.000 kr (enligt ekonomisk plan 90.000 per år).

Ekonomi – framtida plan
- Årsavgiften oförändrad vid ingången av 2017.

Fastigheten
- Besiktning 5-års av viktiga husdelar samt några lägenheter.
- Besiktning av lekplatsen och rengöring av sanden.
- Upprättat 30 års underhållsplan.
- Upprättat underhållsplan för GA.
- Stickprov kontroll av värme/vattenmätare.
- OVK lokalen.
- Installerat nya säkrare brevinkast.
- Installerat anslagstavla vid brevlådorna och i hissen.
- Tätat värmerörens anslutning och bytt isolering till FTX-aggregat.
- Bytt säkringar i samtliga FTX-aggregat.
- Serviceavtal tvättmaskiner i tvättstugan.
- Serviceavtal rengöring av sopkärl.
- Jouravtal garageporten.
- Fasadarbeten, byggfelskorrigering (garanti).
- Fönsterputsning och rengöring av regnskydden ovanför portarna.

Fastigheten - framtida plan:
- Extra förrådsutrymmen för uthyrning.
- Nyckelinkast för att förenkla nyckelinsamling.

För boendetrivsel har styrelsen:
- Byte av städfirma.
- Trapphusmattor.
- Jouravtal med fastighetsskötaren.
- Gått igenom vilka som bor i föreningen och vilka som hyr i andra hand.

Boendetrivsel - framtida plan:
- Öka säkerheten i området.

För styrelsens effektivitet:
- Sätt ett ID till samtliga pärmar i arkivet.
- Börjat använda digital signering för kontrakt.
- Samlat fastighetsritningar i digital form.
- Inköpt projektor och bokhyllor till styrelserummet.

Styrelsens effektivitet - framtida plan:
- Införskaffande av säkerhetsskåp för att bevara föreningens dokumentation.
- Internet i styrelserummet.
- Fortsatt dokumentering och förbättring av rutiner.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	125
Antal utflyttade medlemmar	11
Antal inflyttade medlemmar	10
Medlemmar vid årets slut	124

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	**1501-1512**	**1401-1412**	**1301-1312**	**1201-1212**
Nettoomsättning	4 673	4 622	4 282	4 098	3 649
Resultat efter finansiella poster	-671	-788	-1 299	330	33
Soliditet %	76	76	76	75,7	73,7
Balansomslutning	187 261	188 462	190 051	191 661	196 417
Årsavgift bostäder kr/kvm	560	551	538	524	524
Lån / m2 br, inkl gruppbostad	7 344	7 496	7 647	7 663	7 665
Ränta/Nettoomsättning, %	10	18	28	33	41

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Yttre fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	144 514 000	425 822	-1 083 075	-787 624
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-787 624	787 624
Förändring av yttre fond		128 000	-128 000	
Årets resultat				-670 699
Belopp vid årets utgång	**144 514 000**	**553 822**	**-1 998 699**	**-670 699**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 998 699
Årets resultat	-670 699
Summa	*-2 669 398*
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	131 000
Balanseras i ny räkning	-2 800 398
Summa	*-2 669 398*

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

	1	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 672 661	4 621 592
Övriga rörelseintäkter		240 640	792
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**4 913 301**	**4 622 384**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-2 447 149	-2 027 057
Övriga externa kostnader	5	-268 972	-194 049
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-115 650	-82 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 677 696	-1 677 574
Summa rörelsekostnader		**-4 509 467**	**-3 981 366**
Rörelseresultat		***403 834***	***641 018***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		395	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 074 929	-1 428 689
Summa finansiella poster		**-1 074 534**	**-1 428 641**
Resultat efter finansiella poster		***-670 700***	***-787 623***
Resultat före skatt		***-670 700***	***-787 623***
Årets resultat		***-670 700***	***-787 623***

allabrf.se

BALANSRÄKNING 1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	184 841 157	186 518 733
Inventarier och maskiner		7 055	–
Summa materiella anläggningstillgångar		*184 848 212*	*186 518 733*
Summa anläggningstillgångar		**184 848 212**	**186 518 733**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		336 489	4 975
Övriga fordringar		28 340	107 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	284 666	245 542
Summa kortfristiga fordringar		*649 495*	*358 501*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 762 807	1 585 117
Summa kassa och bank		*1 762 807*	*1 585 117*
Summa omsättningstillgångar		**2 412 302**	**1 943 618**
SUMMA TILLGÅNGAR		**187 260 514**	**188 462 351**

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 514 000	144 514 000
Fond för yttre underhåll		553 822	425 822
Summa bundet eget kapital		*145 067 822*	*144 939 822*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 998 699	-1 083 075
Årets resultat		-670 699	-787 624
Summa fritt eget kapital		*-2 669 398*	*-1 870 699*
Summa eget kapital		**142 398 424**	**143 069 123**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	43 643 953	44 551 521
Summa långfristiga skulder		**43 643 953**	**44 551 521**
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		107 561	107 561
Leverantörsskulder		454 134	143 141
Skatteskulder		243 872	159 660
Övriga skulder		74 422	11 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	338 148	419 841
Summa kortfristiga skulder		**1 218 137**	**841 707**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**187 260 514**	**188 462 351**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Inventarier	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	3 092 844	3 038 220
Årsavgift lokal, ej moms, gruppboende	246 664	248 075
Hyresintäkt lokal, moms	96 000	93 767
Hyresintäkt lokal	25 000	25 000
Hyresintäkt garage moms	94 425	88 064
Hyresintäkt garage	366 880	395 381
P-plats momspliktig	16 560	16 560
P-plats ej momspliktig	10 350	18 975
Com Hem	211 200	210 800
Rabatt hyra lokal	-24 827	-4 134
Rabatt garagehyra	-5 198	-4 968
Avräkning värme/varmvatten	522 307	486 644
Avräkning el	–	4
Fastighetsskatt, moms	20 456	9 204
	4 672 661	**4 621 592**

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel, extra fastighetsskötsel	-146 474	-96 874
Fastighetsstädning, extra fastighetsstädning	-79 326	-102 619
Hissbesiktning	–	-4 433
Bevakningskostnader/jour	–	-5 620
OVK	-2 500	-36 021
Samfällighetskostnader	-13 533	-68 052
Elavgifter	-153 925	-138 581
Årsavg. värme och vatten	-625 221	-606 662
Vatten och avlopp	-131 678	-113 463
Sophämtning/renhållning	-53 561	-58 813
KSH, källsorteringshus/vidarefakturering	9 525	3 711
Snöröjning/sandning	-63 277	-40 227
Försäkringsskador, självrisker	-8 241	–
	-1 268 211	**-1 267 654**

Not 4 forts. driftkostnader	2016	2015
Grovsopor	–	-5 197
Övriga driftskostnader, inkl. vidarefakturering	-800	-776
Funktionskontroll/service	–	-6 263
Fastighetsförsäkring	-42 545	-40 847
Kabel-TV	-199 204	-198 434
Teknisk förvaltning, inkl extra	-266 956	–
Grundavtal jour/bevakn.	-756	-6 576
Grundavtal hissar	-38 787	–
Grundavtal elavläsning	-19 732	-19 239
Fastighetsskatt	-164 042	-79 830
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	-40 084	-88 709
Reparation och underhåll	-252 618	-91 370
Reparation och underhåll ventilation	-56 353	-77 266
Reparation och underhåll hiss	-37 569	-53 919
Reparation och underhåll gård/trädgård	-59 492	-90 977
	-1 178 938	**-759 403**

Not 5 Övriga externa kostnader	2016	2015
Revisionsarvode	-9 660	-9 348
Kameral förvaltning	-108 177	-107 298
Extra kameral förvaltning	-36 426	-49 501
Stämmokostnader	-675	-3 121
Övr. kostnad administration, hemsida, porto	-12 362	-8 572
Inkassokostnader	-7 235	-1 289
Bankkostnad inkl. administation	-3 167	-4 456
Övriga främmande tjänster	–	-2 437
Konsultkostnader	-87 304	–
Energideklaration	–	-7 902
Förluster avg/hyresfordr	–	-126
Föreningsomkostnader	-3 966	–
	-268 972	**-194 050**

Not 6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	190 257 000	190 257 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Pågående projekt , balkong	19 490	19 490
Utgående anskaffningsvärden	190 276 490	190 276 490
Ingående avskrivningar	-3 757 757	-2 080 183
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 677 576	-1 677 574
Utgående avskrivningar	-5 435 333	-3 757 757
Redovisat värde	**184 841 157**	**186 518 733**
Taxeringsvärden	95 625 000	86 983 000
Taxeringsvärde Byggnad 75 800 000		
Taxeringsvärde Mark 19 825 000		

* Varav tomträtt 22 500 000 kronor

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Tomträttsavgäld	151 500	151 500
Comhem	49 887	49 765
FRUBO AB, aviseras numer kvartalsvis	27 559	9 092
Vardia försäkring	36 795	35 185
Safetel	5 846	–
ABSS	6 388	0
SBC	6 691	–
	284 666	**245 542**

Not 8 Långfristiga skulder			2016-12-31	2015-12-31
SBAB 21461423	3 månader	0,90%	14 317 171	14 353 027
SBAB 21461725	3 månader	0,93%	15 117 171	15 153 027
SBAB 21813583	3 månader	0,77%	14 317 172	15 153 028
Kort del av långfristig skuld			-107 561	-107 561
			43 643 953	**44 551 521**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca:

Not 9 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Sophämtning	–	2 449
Fjärrvärme	–	82 094
El	–	13 493
Förskottsbetalda årsavgifter	338 148	321 805
	338 148	**419 841**

Not 10 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	45 868 000	45 868 000
	45 868 000	*45 868 000*
Summa ställda säkerheter	**45 868 000**	**45 868 000**

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2/5 - 2017

Liloz Kasem

Patrick Hinnelund

Gabriel Persoglia

Marianne Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5 - 2017

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ravalen
org. nr 769619-2199

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ravalen för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innchåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 7 maj 2017

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB