



ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RAVALEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ravalen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars Svedberg	ledamot
Amar Al-Djaber	ledamot
Andreas Kämpe	ledamot
Maria Kilic	ledamot
Helen Ohlsson	suppleant
Benjamin Bazoft	suppleant
Caroline Karlsson	suppleant

REVISORER

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2013.

Under året har 18 styrelsesammanträden hållits.

Antalet medlemmar uppgick vid årsskiftet till 126 stycken fördelat på 83 bostadsrätter inklusive gruppboenden.

Under året har 16 överlåtelser skett i föreningen.

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

Antal	Beskrivning	Yta, kvm
3	1,5 rum och kök	158
25	2 rum och kök	1 462
43	3 rum och kök	2 997
11	4 rum och kök	900
82		5 517
1	Gruppboende, 6 lgh	440
1	Lokal	88
		6 045



FÖRENINGSPRÅG, forts

Föreningen ingår även i en så kallad GA, gemensamhetsanläggning tillsammans med BRF Skagagård, vilket innefattar garage, innergård, och miljöstationer.

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

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning sköts av FRUBO AB som bl a bevakar föreningens hyres-, årsavgifts- och ekonomiredovisning, utför administrativt arbete i samband med försäljning av bostadsrätterna samt köerna för biluppställningsplatserna. Leverantörsfakturorna atteras idag elektroniskt av två med atterätt i styrelsen.

Q-park är föreningens anlitate entreprenör för parkeringsverksamhet. Styrelsen har fått till ett bra samarbete under det gångna året, och vi ser fram emot ett nytt spännande år.

Kabel-tv-nätet ägs av BRF Ravalen och avtal finns med OpenNet AB. Avtal med Com Hem är tecknat och träder i kraft i slutet av augusti 2014.

Markskötsel/grönomsrådesunderhåll har Cemi ansvarat för genom avrop. Sandning och snöröjning har även det inhandlats via Cemi. Avtal avseende markskötsel/grönomsrådesunderhåll och snöröjning har tecknats tillsammans med BRF Skagagård inom ramen för GA.

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Skagafjord 1 i maj 2010.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

Styrelsen har tecknat ett gemensamt tillägg för bostadsrätt med Gjensidige Forsikring ASA. Premien för detta tillägg ingår i månadsavgiften, och **de boende behöver därför inte ha bostadsrättstillägget i sin privata hemförsäkring.**

Inflyttning påbörjades i november 2010 och avslutades i april 2011.

Slutbesiktning av entreprenaden har skett i sin helhet och slutsammanträde hölls 2011-09-05 respektive 2011-09-28. Under året har styrelsen prioriterat arbete med garantibesiktningen. Vissa delar av garantibesiktningen kvarstår.

Enhetsmätning av el sker genom distansuppkoppling elektroniskt.



FRAMTIDEN

Styrelsens fokus för 2014 kommer vara att avsluta 2-årsbesiktningen (garantibesiktningen) med IKANO för att sedan kunna gå skilda vägar.

Arbetet med att ge medlemmarna hög trivsel och en god förvaltning blir högsta prioritet för 2014.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har under året inget arvode utbetalats.

EKONOMI

Elavtal finns tecknat med Fortum Distribution AB. Avtalet avser rörligt elpris och gäller tills vidare med en uppsägningstid om 2 månader.

Avtal om fjärrvärme är sedan tidigare tecknat med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Avtal finns också tecknat med SOS Alarm Sverige AB avseende larmmottagning av automatisk brandskyddsanläggning. Avtalet löpte fram till 2012-12-31 med 3 månaders uppsägningstid.

Sopavtal finns med Sita Sverige AB.

Årsavgifterna har uppgått till 2 893 560 kr, 524kr/kvm (2 916 941 kr, 524kr/kvm)

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	141 142
Årets resultat	<u>330 541</u>
	471 683

Till föreningens underhållsfond i enlighet med stadgarna:

Avsätts i underhållsfond	128 000
I ny räkning överförs	<u>343 683</u>
	471 683

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RAVALEN****Org nr: 769619-2199****Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	3 735 289	3 648 890
Avräkning IKANO Bostad AB		<u>452 352</u>	<u>0</u>
		4 187 641	3 648 890
 <i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 378 098	-1 059 418
Reparation och underhåll	3	-133 293	-16 984
Förvaltningskostnader	4	-146 719	-123 979
Fastighetsskatt, inkl tidigare år		<u>-29 830</u>	<u>-50 000</u>
		-1 687 940	-1 250 381
 Rörelseresultat före avskrivningar		2 499 701	2 398 509
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader		<u>-234 856</u>	<u>-167 757</u>
		-234 856	-167 757
 Rörelseresultat före finansiella poster		2 264 845	2 230 752
 <i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		21 404	65 228
Räntekostnader		-1 362 463	-1 505 653
Ränteersättning från IKANO 2013		12 755	0
Tomträttsavgäld, inkl 151 tkr föreg år		<u>-606 000</u>	<u>-757 500</u>
		-1 934 304	-2 197 925
 Resultat efter finansiella poster		330 541	32 827
 Årets resultat		330 541	32 827

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RAVALEN****Org nr: 769619-2199****Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Anskaffningsvärde		<u>189 854 387</u>	<u>190 089 243</u>
Summa anläggningstillgångar		189 854 387	190 089 243
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		0	790
Kundfordringar		2 913	6 959
Avräkning IKANO drift 2008-2011-09-30	6	0	0
Avräkning IKANO drift efter 1/10 2011	6	0	0
Momsfordran		1 471	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 393	0
Slutavräkning IKANO 2013		78 895	0
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	7	<u>232 738</u>	<u>191 852</u>
		317 410	199 601
 Kassa och bank		 1 489 016	 6 128 328
Summa omsättningstillgångar		1 806 426	6 327 929
SUMMA TILLGÅNGAR		191 660 813	196 417 172

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RAVALEN
Org nr: 769619-2199

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 514 000	144 514 000
Yttre fond		169 822	44 822
		<u>144 683 822</u>	<u>144 558 822</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		141 142	233 315
Årets resultat		330 541	32 827
		<u>471 683</u>	<u>266 142</u>
Summa eget kapital		145 155 505	144 824 964
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
SBAB bev kredit 145 mkr	8	45 558 456	45 660 508
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Amortering 2013		91 753	74 460
Skatteskulder		79 830	50 000
Leverantörsskulder		337 239	492 951
Avräkning IKANO	6	6 664	4 633 503
Insatser och årsavgifter - IKANO	9	0	338 268
Upplupna kostnader	10	13 035	66 635
Påminnelseavgifter		420	0
Förskottsbetalda årsavgifter		417 911	275 883
		<u>946 852</u>	<u>5 931 700</u>
Summa skulder		46 505 308	51 592 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 660 813	196 417 172
Ställda pantor m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	45 868 000	45 868 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RAVALEN**

Org nr: 769619-2199

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens

(BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad: 0,20% 0,20%

	2013	2012
Not 1		
Hysesintäkt lokal	114 317	112 500
Hysesintäkt garage moms	3 198	0
Hysesintäkt garage	479 688	398 581
Årsavgifter bostäder	2 893 560	2 916 941
Årsavgift lokal, ej moms, gruppboende	230 768	230 768
Rabatt garagehyra ej moms	-790	0
Avräkning värme/varmvatten	2 616	-14 494
Fastighetsskatt, ej moms	9 207	4 604
Övriga intäkter	2 725	-10
	<u>3 735 289</u>	<u>3 648 890</u>

Not 2

Fastighetsskötsel + extra	-22 150	0
Fastighetsstädning + extra	-43 884	0
Hissbesiktning	-13 391	0
Bevakningskostnader/jour	-4 111	-6 594
Samfällighetskostnader	-39 700	0
Elavgifter	-166 785	-174 261
Årsavg värme och vatten, avräkning	-747 901	-742 011
Uppvärmning, fjärrv/olja	362 916	360 265
Vatten och avlopp	-124 856	-67 289
Sophämtning/renhållning	-67 693	-80 610
KSH, källsorteringshus	4 544	0
Snöröjning / Sandning	-21 393	2 285
Grovsopor	-4 070	0
Övriga driftskostnader	-9 430	-1 250
Fastighetsförsäkring	-37 827	-36 691
Kabel-TV	-24 750	-24 750
Bredband	-8 754	0
Teknisk förvaltning	-346 815	-273 881
Grundavtal jourtjänst/bevakning	-5 969	-1 868
Grundavtal elavläsning	-18 450	-10 763
Förbrukningsinventarier	-6 966	0
Förbrukningsmaterial	-30 663	-2 000
1661184	<u>-1 378 098</u>	<u>-1 059 418</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RAVALEN**

Org nr: 769619-2199

Not 3

Reparationer och underhåll byggnad	-78 393	-1 034
Rep/underhåll portar o lås	-10 470	0
Rep/underhåll trapphus	-3 248	0
Rep/underhåll tvättstuga	-4 189	0
Rep/underhåll ventilation	-6 250	0
Rep/underhåll hiss	-15 882	0
Rep/underhåll gård/trädgård	0	-15 950
Rep/underhåll garage	-14 861	0
	<u>-133 293</u>	<u>-16 984</u>

Not 4

Revisionsarvoden	-8 750	-8 438
Kameral förvaltning	-107 604	-107 196
Extra kameral förvaltning	-16 751	-3 292
Stämmokostnader	-2 880	0
Övr kostnad administration, hemsida	-3 143	-1 254
Föreningsomkostnader	-3 887	0
Bankkostnad inkl administration	-3 704	-3 799
	<u>-146 719</u>	<u>-123 979</u>

2013

2012

Not 5*Byggnad*

Anskaffningsvärde	167 757 000	0
Upparbetat anskaffningsvärde	0	8 092 269
Byggnad	0	159 664 731
Ackumulerad avskrivning	-167 757	0
Årets avskrivning	-234 856	-167 757
Tomträtt	22 500 000	22 500 000
	<u>189 854 387</u>	<u>190 089 243</u>

Taxeringsvärde

Byggnad	68 556 000	
Mark	18 427 000	ej åsatt
Totalt	<u>86 983 000</u>	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RAVALEN****Org nr: 769619-2199****Not 6***Avräkning IKANO 2008/2009*

Ränteintäkter 2008	0	0
Ränteintäkter 2009	0	0
Förvaltningskostnader 2009	0	0
Summa totalt 2008/2009	<u>118 274</u>	<u>118 274</u>

Avräkning IKANO 2010

Elavgifter	0	0
Fastighetsförsäkring	0	0
Revisionsarvoden	0	0
Kameral Förvaltning	0	0
Administrativa kostnader bank mm	0	0
Administrativa kostnader betalat av IKANO	0	0
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader betalade av IKANO	0	0
Summa totalt 2010	<u>1 935 069</u>	<u>1 935 069</u>

Avräkning IKANO 2011

Årsavgifter/hyror/övrigt	0	0
Driftskostnader	0	0
Förvaltningskostnader	0	0
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	0	0
	<u>1 357 148</u>	<u>1 357 148</u>

Avräkning IKANO 2012

Avsättning yttre fond	-44 822	-44 822
Entreprenadkostnader	8 092 269	8 092 269
	<u>8 047 447</u>	<u>8 047 447</u>

Avräkning IKANO 2013

Ersättning garage/p-platser	380 352	0
Ersättning portar	72 000	0
Ersättning räntekostnader	12 755	0
Reglerat vid slutavräkning 131231	-338 268	0
Entreprenadkostnader	4 500 000	0
	<u>4 626 839</u>	<u>0</u>

Avräkning IKANO 2008-2013

2008-2009	118 274	118 274
2010	1 935 069	1 935 069
tom 2011-09-30	1 357 148	1 357 148
2011-10-01--2011-12-31	3 453	3 453
2012	-8 047 447	-8 047 447
2013	4 626 839	0
	<u>-6 664</u>	<u>-4 633 503</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RAVALEN
 Org nr: 769619-2199

	2013	2012
Not 7		
<i>Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter</i>		
Tomträttsavgäld	151 500	151 500
OpenNet	8 250	0
EK Projekt Partners	28 021	0
Brf Skagagård	3 785	0
FRUBO AB	8 967	8 967
Gjensidige försäkring	32 215	31 385
	<u>232 738</u>	<u>191 852</u>
 Not 8		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 21461423	15 216 736	15 244 989
SBAB 21461725	15 216 736	15 244 989
SBAB 21813583	15 216 737	15 244 990
	-91 753	-74 460
	<u>45 558 456</u>	<u>45 660 508</u>
	Aktuell räntesats	Villkor
SBAB 21461423	2,71%	2014-03-17
SBAB 21461725	3,46%	2016-03-15
SBAB 21813583	2,71%	2014-03-17
		Amortering 2014
		30 584
		30 584
		30 584
 Not 9		
Förskottsinsatser, åter till IKANO	0	335 000
Årsavgift till IKANO	0	3 268
	<u>0</u>	<u>338 268</u>
 Not 10		
IKANO, teknisk förvaltning	0	31 553
IAL Snöröjning	0	20 588
Sophämtning	13 035	0
Avräkning värme/varmvatten	0	14 494
	<u>13 035</u>	<u>66 635</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RAVALEN
Org nr 769619-2199**

Not 11

Fastighetsinteckningar

SBAB 45 868 000 inom 45 868 000

Not 12

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	144 514 000	44 822	0	266 142
Betalda insatsmedel	0			
Resultatdisp enl stämmobeslut			266 142	-266 142
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		125 000	-125 000	
Årets resultat				330 541
Belopp vid årets slut	144 514 000	169 822	141 142	330 541

Stockholm 2014-05-25



Lars Svedberg



Amar Al-Djaber

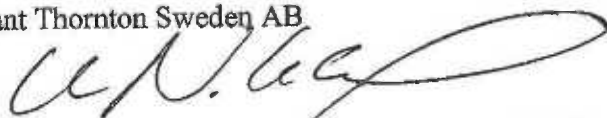


Andreas Kämpe



Maria Kilic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-06-03
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Gabriel Persoglia
Internrevisor