



ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RAVALEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ravalen, nedan Brf Ravalen, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

Bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter i Kista, och beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 10 juni 2014.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Amar Al-Djaber	Ordförande
Lars Svedberg	Vice ordförande
Maria Kilic	Ledamot
Caroline Karlsson	Suppleant 1
Helene Ohlsson	Suppleant 2

FÖRTROENDEVALD REVISOR

Gabriel Persoglia, medlem i föreningen.

REVISORER

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB.

FÖRENINGSFÖRÅGOR

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
<u>11</u>	4 rum och kök	<u>900</u>
82		5 517
1	Gruppboende, 6 lgh	440
1	Lokal	<u>88</u>
		6 045



FÖRENINGSFRÅGOR, forts

Föreningen ingår även i en så kallad GA, gemensamhetsanläggning tillsammans med BRF Skagagård, vilket innefattar garage, innergård, och miljöstationer m.m. I gemensamhetsanläggningens styrelse har Lars Svedberg och Caroline Karlsson deltagit.

Föreningen ingår även i Skagafjords Samfällighetsförening tillsammans med Brf Skagagård, Brf Odde och Brf Surtsö. I samfällighetsföreningens styrelse har Caroline Karlsson och Helene Ohlsson deltagit.

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 bilupställningsplatserna.

Leverantörsfakturorna atteras idag elektroniskt av två med attesträtt 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 ComHem från och med augusti 2014. Övergången till det nya avtalet har gått smidigt till och föreningen har nöjet att erbjuda sina medlemmar konkurrenskraftiga priser för TV, bredband och telefoni i ett gruppavtal.

Teknisk förvaltning m.m. Styrelsen har arbetat aktivt för att samordna och följa upp de ingångna avtal som finns inom tekniska förvaltningen. Tidigare beställdes tjänster utan upphandling och ett utbrett missnöjet fanns på leverantören av teknisk förvaltning. Styrelsen har därför på grund av brister i utförande hävt kontraktet med tidigare förvaltaren, EK Projekt Partners AB, med omedelbar verkan. Nytt avtal tecknades med Cemigruppen AB, nedan Cemi, efter en genomförd upphandling. Kostnaderna för den tekniska förvaltningen har sänkts med över 60 % samtidigt som kvaliteten och tillgängligheten höjts. Nya avtalet träder ikraft den 1 april 2015.

Under året har även ett nytt avtal upphandlats avseende förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Avtalet inkluderar förvaltning av garage, miljöområdet, sandupptagning och allmän skötsel av GA-anläggningar.

Cemi har numera ansvar för följande avtal:

Teknisk förvaltning av föreningen – Specifikt för BRF Ravalen

Snöröjning och halkbekämpning – GA-avtal

Markskötsel och grönområdesunderhåll – GA-avtal

Teknisk förvaltning av gemensamhetsanläggningen – GA-avtal

Genom de upphandlingar som har genomförts och den konkurrensutsättning som skett har föreningen kunnat få till bra priser på de nya avtalen. Offerter har inhämtats från tre aktörer inom respektive område. Cemi har genom kännedom om föreningens behov och expanderingen inom Kista-området kunnat offerera bästa lösningar med konkurrenskraftiga priser.



Balkonginglasning har upphandlats under året. Flertalet leverantörer har varit på besök och fått möjlighet att lämna offerter. Under år 2015 kommer styrelsen att teckna kontrakt med en leverantör för ändamålet. Samordning kommer ske inom ramen för Samfällighetsföreningen. Bygglov kommer att sökas av styrelsen till boende inom föreningen.

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. Vissa delar av garantibesiktningen kvarstår och vissa frågeställningar är fortfarande inte lösta med Ikano.

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 2014-12-31 med 3 månaders uppsägningstid.

Sopavtal finns med Sita Sverige AB.

Enhetsmätning av el sker genom distansuppkoppling elektroniskt.

FRAMTIDEN

Styrelsens fokus för 2015 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 2015. Styrelsen har omförhandlat många ingående avtal under året men kommer att prioritera följande avtal under det nya året.

- Teckna avtal för balkonginglasning och bygglov för samtliga medlemmar.
- Följa upp städavtalet och omförhandla/upphandla på nytt (städning av trapphus m.m.).
- Se över möjligheten att binda lån eller omförhandla villkoren med bankerna.
- Genomföra energideklaration av fastigheten.



ARVODE OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har arvode utbetalats med 110 500 kr exklusive sociala avgifter.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid årets början 126
Antalet medlemmar vid årets slut 124

Under året har 12 överlåtelse skett i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	4 282	4 098	3 649	2 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 299	330	33	233
Balansomslutning tkr	190 051	191 661	196 417	187 902
Årsavgifter bostäder kr/kvm	538	524	524	524
Soliditet, %	75,7	75,7	73,7	75,1

EKONOMI

Årsavgifterna har uppgått till 2 965 890 kr, 538 kr/kvm (2 893 560 kr, 524kr/kvm).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

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

Till stämmans förfogande står följande medel:

<i>Balanserat resultat</i>	<i>343 684</i>
<i>Årets resultat</i>	<i><u>-1 298 759</u></i>
	<i>-955 075</i>
<i>Till föreningens underhållsfond enligt stadgarna</i>	<i>-128 000</i>
<i>I ny räkning överförs</i>	<i>-1 083 075</i>

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	4 282 039	4 098 205
Övriga intäkter		1	0
Avräkning IKANO Bostad AB		0	452 352
		<u>4 282 040</u>	<u>4 550 557</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts-och fastighetskostnader	2	-1 792 759	-1 866 508
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	3	-12 544	-37 629
Övriga externa kostnader	4	-151 377	-146 719
Styrelsearvodet	5	-140 085	0
		<u>-2 096 765</u>	<u>-2 050 856</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 185 275	2 499 701
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	6	-1 677 570	-234 856
		<u>-1 677 570</u>	<u>-234 856</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		507 705	2 264 845
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		1 923	21 404
Räntekostnader		-1 202 387	-1 362 463
Ränteersättning från IKANO 2013		0	12 755
Tomträttsavgäld, inkl 151 tkr föreg år		-606 000	-606 000
		<u>-1 806 464</u>	<u>-1 934 304</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 298 759	330 541
Årets resultat		-1 298 759	330 541

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Anskaffningsvärde		<u>188 176 817</u>	<u>189 854 387</u>
Summa anläggningstillgångar		188 176 817	189 854 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 847	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	195 461	84 672
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8	<u>239 254</u>	<u>232 738</u>
		438 562	317 410
Kassa och bank		1 435 428	1 489 016
Summa omsättningstillgångar		1 873 990	1 806 426
SUMMA TILLGÅNGAR		190 050 807	191 660 813

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 514 000	144 514 000
Yttre fond		297 822	169 822
		<u>144 811 822</u>	<u>144 683 822</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		343 684	141 142
Årets resultat		-1 298 759	330 541
		<u>-955 075</u>	<u>471 683</u>
Summa eget kapital		143 856 747	145 155 505
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	45 463 915	45 558 456
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		94 524	91 753
Leverantörsskulder		224 411	337 239
Upplupna kostnader	11	8 886	13 035
Övriga kortfristiga skulder	10	166 792	86 914
Förskottsbetalda årsavgifter		235 532	417 911
		<u>730 145</u>	<u>946 852</u>
Summa skulder		46 194 060	46 505 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 050 807	191 660 813
Ställda pant m.m.			
Fastighetsinteckningar	12	45 868 000	45 868 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RAVALEN

Org nr: 769619-2199

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för mindre föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Jämförelsetalen har inte räknats om.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad:	0,20%	0,20%
	2014	2013

Not 1

Hysesintäkt lokal, moms	83 267	0
Hysesintäkt lokal	31 733	114 317
Hysesintäkt garage moms	51 027	3 198
Hysesintäkt garage	415 970	479 688
Årsavgifter bostäder	2 965 890	2 893 560
Årsavgift lokal, ej moms, gruppboende	230 768	230 768
P-plats momspliktig	2 760	0
comhem	52 800	0
Rabatt hyra lokal, moms	-7 500	0
Rabatt garagehyra, moms	-3 726	0
Rabatt garagehyra ej moms	0	-790
Avräkning värme/varmvatten	450 613	365 532
Fastighetsskatt, moms	7 670	0
Fastighetsskatt, ej moms	767	9 207
Övriga intäkter	0	2 725
	<hr/>	<hr/>
	4 282 039	4 098 205

Not 2

Fastighetsskötsel + extra	-5 584	-22 150
Fastighetsstädning + extra	-82 455	-43 884
Hissbesiktning	-4 335	-13 391
Bevakningskostnader/jour	-4 334	-4 111
OVK	-5 825	0
Samfällighetskostnader	-51 039	-39 700
Elavgifter	-152 902	-166 785
Årsavg värme och vatten, avräkning	-595 036	-747 901
Vatten och avlopp	-99 868	-124 856
Sophämtning/renhållning	-96 276	-67 693
KSH, källsorteringshus	21 369	4 544
Snöröjning / Sandning	-14 103	-21 393
Grovsopor	-3 660	-4 070
Övriga driftskostnader, inkl vidarefakturerering	-96	-9 430
Fastighetsförsäkring	-38 977	-37 827
Kabel-TV	-84 795	-24 750
Bredband	0	-8 754
Teknisk förvaltning	-308 069	-346 815
Grundavtal jourtjänst/bevakning	-6 236	-5 969
Grundavtal hissar	-20 850	0
Grundavtal elavläsning	-18 797	-18 450
Fastighetsskatt	-79 830	-29 830
	<hr/>	<hr/>
	-1 651 698	-1 733 215

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RAVALEN**

Org nr: 769619-2199

Not 2	2014	2013
Reparationer och underhåll byggnad	0	-78 393
Rep/underhåll portar o lås	-7 047	-10 470
Rep/underhåll trapphus	-15 444	-3 248
Rep/underhåll tvättstuga	-8 075	-4 189
Rep/underhåll ventilation	-27 969	-6 250
Rep/underhåll el	-1 850	0
Rep/underhåll hiss	-25 350	-15 882
Rep/underhåll gård/trädgård	-39 562	0
Rep/underhåll garage	-15 764	-14 861
	<u>-141 061</u>	<u>-133 293</u>

Not 3		
Förbrukningsinventarier	0	-6 966
Förbrukningsmaterial	-12 544	-30 663
	<u>-12 544</u>	<u>-37 629</u>

Not 4		
Revisionsarvoden	-9 063	-8 750
Kameral förvaltning	-114 916	-107 604
Extra kameral förvaltning	-20 612	-16 751
Stämmokostnader	-1 750	-2 880
Övr kostnad administration, hemsida	-1 404	-3 143
Föreningsomkostnader	0	-3 887
Bankkostnad inkl administration	-3 572	-3 704
	<u>-151 377</u>	<u>-146 719</u>

Not 5		
Styrelsearvode	-110 500	0
Sociala avgifter, styrelsearvode	-29 585	0
	<u>-140 085</u>	<u>0</u>

Not 6		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	0	167 757 000
Upparbetat anskaffningsvärde	0	0
Byggnad	167 757 000	0
Akkumulerad avskrivning	-402 613	-167 757
Årets avskrivning	-1 677 570	-234 856
Tomträtt	22 500 000	22 500 000
	<u>188 176 817</u>	<u>189 854 387</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	68 556 000	68 556 000
Mark	18 427 000	18 427 000
Totalt	<u>86 983 000</u>	<u>86 983 000</u>

Not 7		
Kundfordringar	7 465	2 913
Skattekonto	186 033	0
Momsfordran	0	1 471
Övriga kortfristiga fordringar	1 963	0
Avräkning IKANO	0	78 895
	<u>195 461</u>	<u>83 279</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RAVALEN****Org nr: 769619-2199****Not 8**

	2014	2013
<i>Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter</i>		
Tomträttsavgäld	151 500	151 500
OpenNet	0	8 250
comhem	45 005	0
EK Projekt Partners	0	28 021
Brf Skagagård	0	3 785
FRUBO AB	8 940	8 967
Gjensidige försäkring	33 809	32 215
	<u>239 254</u>	<u>232 738</u>

Not 9*Långfristiga skulder*

SBAB 21461423	15 186 146	15 216 736
SBAB 21461725	15 186 146	15 216 736
SBAB 21813583	15 186 147	15 216 737
	-94 524	-91 753
	<u>45 463 915</u>	<u>45 558 456</u>

	Aktuell räntesats	Amortering 2015	Villkor
SBAB 21461423	2,43%	31 508	2015-03-17
SBAB 21461725	3,46%	31 508	2016-03-15
SBAB 21813583	2,43%	31 508	2015-03-17
		<u>94 524</u>	

Skulder som förfaller senare än fem år 45 085 819

Not 10*Övriga kortfristiga skulder*

Skatteskulder, inkl föreg år	159 660	79 830
Momsskuld	7 132	0
Avräkning IKANO	0	6 664
Påminnelseavgifter	0	420
	<u>166 792</u>	<u>86 914</u>

Not 11*Upplupna kostnader*

Sophämtning	8 886	13 035
	<u>8 886</u>	<u>13 035</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RAVALEN
Org nr 769619-2199**

Not 12

Fastighetsinteckningar


SBAB 45 868 000 inom 45 868 000


Not 13

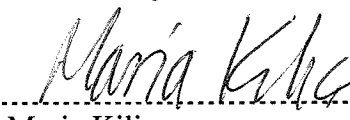
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	144 514 000	169 822	141 142	330 541
Betalda insatsmedel	0			
Resultatdisp enl stämmobeslut			330 541	-330 541
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		128 000	-128 000	
Årets resultat				-1 298 759
Belopp vid årets slut	144 514 000	297 822	343 683	-1 298 759

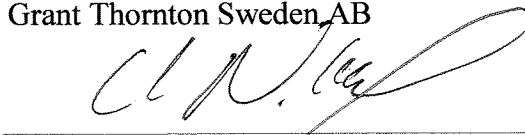
Stockholm 2015-05-12



Lars Svedberg


Amar Al-Djaber


Maria Kilic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-05-17
Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor


Gabriel Persoglia
Internrevisor

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 2014.

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 innehåller 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 2014 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 2014.

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.

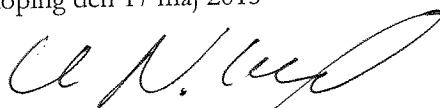
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. 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 17 maj 2015



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB