

Årsredovisning

Brf Ravalen

769619-2199

Styrelsen för Brf Ravalen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ravalen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

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
Liloz Kasem
Patrick Hinnelund
Benjamin Collo Bazoft

Suppleanter:

Hélène Olsson
Omid Mottaghi

REVISORER

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB
Markus Kilås, förtroendevald

VALBEREDNING

Sabina Dona Ljunggren

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 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 och efter räkenskapsåret

Avseende fastigheten har styrelsen under 2015:

- Genomfört energideklaration.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Efter genomförda åtgärder har föreningen blivit godkänd.
- Tecknat fastighetsförsäkring med Vardia.
- Fått bygglov för balkonginglasning och tecknat avtal med Balkongrutan AB.
- Genomfört kontroll av värmemätaren hos utvalda boende.
- Samarbete har påbörjats med ny fastighetsförvaltare: Cemi.

Framtida plan :

- Upprätta underhållsplan
- Undersöka möjlighet att besiktiga huset innan byggherregarantin går ut.
- Installera nya säkrare brevinkast är under diskussion.
- Fortsätta kontrollera värmemätare och åtgärda brister i värmesystemet.
- Åtgärda akuta brister i hanteringen av trädgården.
- Årsavgiften höjs med 1,8% från januari 2016 till ungefär 560 kr/kvm.

För boendetrivsel har styrelsen:

- Granskat städningen av trapphus.
- Haft noggrann uppföljning av problem med nedskräpning och grovsopor.
- Kontrollerat och hanterat ej godkända andrahandsuthyrningar.
- Tagit fram ett välkomstbrev till nya medlemmar.
- Arbetat mot en enhetlighet och tydlighet i information, aviseringar, anmodan, blanketter och övriga rutiner mot medlemmar.

Framtida plan:

- Sätta upp anslagstavlor för att förbättra kommunikationen inom föreningen.

För styrelsens effektivitet har genomförts:

- Införande av system (Bostyret) för att hantera register kring fastigheten, avtal, kontakter, aktiviteter, kalender, mm.
- Användande av Dropbox som filhanteringssystem för att dela, hantera och bevara styrelsens digitala information.
- Införskaffande av ny skrivare.
- Dokumentering och förbättring av styrelsens rutiner har påbörjats.
- Föreningen har anslutit sig till Bostadsrätterna för att få mer information och stöd.

Framtida plan:

- Införskaffande av säkerhetsskåp för att bevara föreningens dokumentation.
- Fortsatt dokumentering och förbättring av rutiner.

Ekonomi

- En extra amortering har gjorts som motsvarar ungefär 9 gånger den årliga amorteringen enligt ekonomisk plan.
- Inga ändringar har gjorts i fastighetslånen.
- En ny fastighetsförsäkring har tecknats.

Framtida plan

- Årsavgiften höjs med ,8% från 1 januari 2016, till ungefär 560 kr/kvm.
- En extra amortering sker när det finns överlikviditet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början:	124
Antalet medlemmar vid årets slut:	125

Under året har 22 överlåtelser skett i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	4 622	4 282	4 098	3 649	2 303
Resultat efter finansiella poster	-788	-1 299	330	33	233
Soliditet %	76	76	75,7	73,7	75,1
Balansomslutning	188 462	190 051	191 661	196 417	187 902
Årsavgift bostäder kr/kvm	551	538	524	524	524
Lån / m2 br, inkl gruppobstad	7 496	7 647	7 663	7 665	7 690
Ränta/Nettoomsättning, %	18	28	33	41	90

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 083 075
Årets resultat	-787 624
<i>Summa</i>	<i>-1 870 699</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	128 000
Balanseras i ny räkning	-1 998 699
<i>Summa</i>	<i>-1 870 699</i>

✓

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 621 592	4 282 039
Övriga rörelseintäkter		792	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 622 384	4 282 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-2 027 057	-1 805 302
Övriga externa kostnader	4	-194 049	-151 377
Personalkostnader	5	-82 686	-140 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 677 574	-1 677 570
Summa rörelsekostnader		-3 981 366	-3 774 334
Rörelseresultat		641 018	507 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	1 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 428 689	-1 808 388
Summa finansiella poster		-1 428 641	-1 806 465
Resultat efter finansiella poster		-787 623	-1 298 759
Resultat före skatt		-787 623	-1 298 759
Årets resultat		-787 623	-1 298 759

BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	186 518 733	188 176 817
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>186 518 733</i>	<i>188 176 817</i>
Summa anläggningstillgångar		186 518 733	188 176 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 975	11 312
Övriga fordringar		107 984	187 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	245 542	239 254
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>358 501</i>	<i>438 562</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 585 117	1 435 428
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 585 117</i>	<i>1 435 428</i>
Summa omsättningstillgångar		1 943 618	1 873 990
SUMMA TILLGÅNGAR		188 462 351	190 050 807

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 514 000	144 514 000
Fond för yttre underhåll		425 822	297 822
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>144 939 822</i>	<i>144 811 822</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 083 075	343 684
Årets resultat		-787 624	-1 298 759
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 870 699</i>	<i>-955 075</i>
Summa eget kapital		143 069 123	143 856 747
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	44 551 521	45 558 439
Summa långfristiga skulder		44 551 521	45 558 439
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		107 561	-
Leverantörsskulder		143 141	224 411
Skatteskulder		159 660	159 660
Övriga skulder		11 504	7 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	419 841	244 418
Summa kortfristiga skulder		841 707	635 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 462 351	190 050 807
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		45 868 000	45 868 000
Summa ställda säkerheter		45 868 000	45 868 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 052 643	2 965 890
	Årsavgift lokal, ej moms, gruppboende	233 652	230 768
	Hysesintäkt lokal, moms	93 767	83 267
	Hysesintäkt lokal	25 000	31 733
	Hysesintäkt garage moms	88 064	51 027
	Hysesintäkt garage	395 381	415 970
	P-plats momspliktig	16 560	2 760
	P-plats ej momspliktig	18 975	-
	Com Hem	210 800	52 800
	Rabatt hyra lokal, moms	-4 134	-7 500
	Rabatt garagehyra, moms	-4 968	-3 726
	Avräkning värme/varmvatten	486 644	450 613
	Avräkning el	4	-
	Fastighetsskatt, moms	9 204	7 670
	Fastighetsskatt, ej moms	-	767
	Övriga intäkter	792	1
		4 622 384	4 282 040

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel, extra fastighetsskötsel	-96 874	-5 584
	Fastighetsstädning, extra fastighetsstädning	-102 619	-82 455
	Hissbesiktning	-4 433	-4 335
	Bevakningskostnader/jour	-5 620	-4 334
	OVK	-36 021	-5 825
	Samfällighetskostnader	-68 052	-51 039
	Elavgifter	-138 581	-152 902
	Årsavg. värme och vatten	-606 662	-595 036
	Vatten och avlopp	-113 463	-99 868
	Sophämtning/renhållning	-58 813	-96 276
	KSH, källsorteringshus/vidarefakturering	3 711	21 369
	Snöröjning/sandning	-40 227	-14 103
		-1 267 654	-1 090 388

Not 3	forts. driftkostnader	2015	2014
	Grovsopor	-5 197	-3 660
	Övriga driftkostnader, inkl. vidarefakturerering	-776	-96
	Funktionskontroll/service	-6 263	-
	Fastighetsförsäkring	-40 847	-38 977
	Kabel-TV	-198 434	-84 795
	Teknisk förvaltning	-	-308 069
	Grundavtal jour/bevakn.	-6 576	-6 236
	Grundavtal hissar	-	-20 850
	Grundavtal elavläsning	-19 239	-18 797
	Fastighetskatt	-79 830	-79 830
	Förbrukningsmaterial	-88 709	-12 544
	Reparation och underhåll	-91 370	-48 179
	Reparation och underhåll ventilation	-77 266	-27 969
	Reparation och underhåll hiss	-53 919	-25 350
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-90 977	-39 562
		-759 403	-714 914

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-9 348	-9 063
	Kameral förvaltning	-107 298	-114 916
	Extra kameral förvaltning	-49 501	-20 612
	Stämmokostnader	-3 121	-1 750
	Övr. kostnad administration, hemsida, porto	-8 572	-1 404
	Inkassokostnader	-1 289	-
	Bankkostnad inkl. administration	-4 456	-3 572
	Övriga främmande tjänster	-2 437	-60
	Energideklaration	-7 902	-
	Förluster avg/hyresfordr	-126	-
		-194 050	-151 377

Not 5	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	65 500	110 500
	Sociala kostnader styrelsearvoder	17 186	29 585
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	82 686	140 085

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden *	190 257 000	190 257 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Pågående projekt , balkong	19 490	-
	Utgående anskaffningsvärden	190 276 490	190 257 000
	Ingående avskrivningar	-2 080 183	-402 613
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 677 574	-1 677 570
	Utgående avskrivningar	-3 757 757	-2 080 183
	Redovisat värde	186 518 733	188 176 817
	Taxeringsvärden	86 983 000	89 983 000
	Taxeringsvärde Byggnad	68 556 000	
	Taxeringsvärde Mark	18 427 000	

* Varav tomträtt 22 500 000 kronor

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Tomträttsavgäld	151 500	151 500
	Comhem	49 765	45 005
	FRUBO AB	9 092	8 940
	Vardia försäkring	35 185	33 809
		245 542	239 254

Not 8	Förändringar i eget kapital				
	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 514 000	297 822	343 684	-1 298 759	143 856 747
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 298 759	1 298 759	0
Förändring av underhållsfond		128 000	-128 000		0
Årets resultat				-787 624	-787 624
Belopp vid årets utgång	144 514 000	425 822	-1 083 075	-787 624	143 069 123

Not 9	Långfristiga skulder		2015-12-31	2014-12-31
SBAB 21461423	3 månader	0,77%	-14 353 027	-15 186 146
SBAB 21461725	2016-03-15	3,46%	-15 153 027	-15 186 146
SBAB 21813583	3 månader	0,77%	-15 153 028	-15 186 147
			-44 659 082	-45 558 439

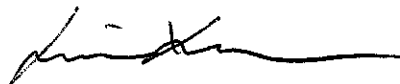
Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 44 041 768 kr.

Not 10	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Sophämtning			2 449	8 886
Fjärrvärme			82 094	-
El			13 493	-
			98 036	8 886

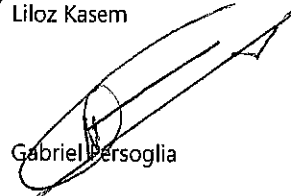
UNDERSKRIFTER

Stockholm 18/5 - 2016


Benjamin Collo Bozoft

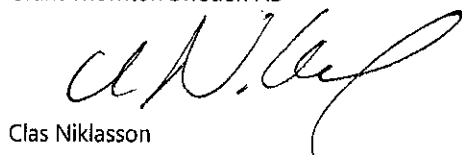

Lilo Kasem


Patrick Hinnelund


Gabriel Bersoglia

Min revisionsberättelse har lämnats 20/5 - 2016

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 revisions sed 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 ersättningskyldighet. 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 20 maj 2016

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB