



ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RAVALEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ravalen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Felipe Lancho	ledamot
Kevin Johansen	ledamot
Aleksandra Blagojevic	ledamot
Lars Svedberg	ledamot
Martin Nilchizadeh	ledamot
Amar Al-Djaber	suppleant

REVISORER

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSFÖRÅGÖR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2012.

Under året har 19 styrelsesammanträden hållits.

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

Under året har 6 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
<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



FÖRENINGSPRÅG, forts

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

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.

Markskötsel/grönområdesunderhåll har IKANO ansvarat för genom avrop. Sandning och snöröjning har även det inhandlats via IKANO.

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.

Enhetsmätning av el sker genom distansuppkoppling elektroniskt.

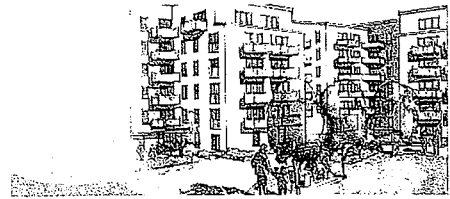
FRAMTIDEN

Styrelsens fokus för 2013 kommer vara att så effektivt som möjligt genomföra 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 2013.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har under året 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 Ragn-Sells AB.

Årsavgifterna har uppgått till 2 916 941 kr, 524kr/kvm (2340 719 kr, 524kr/kvm)
(2011 var ej helår)

BOKSLUTSDISPOSITIONER

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

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	233 315
Avsättning till yttre underhåll	-125 000
Årets resultat	<u>32 827</u>
	141 142

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	3 648 890	2 303 810
Avräkning IKANO Bostad AB		0	1 357 148
		<u>3 648 890</u>	<u>3 660 958</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	2	-1 059 418	-640 551
Reparation och underhåll	3	-16 984	
Förvaltningskostnader	4	-123 979	-162 608
Fastighetsskatt		-50 000	0
		<u>-1 250 381</u>	<u>-803 159</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 398 509	2 857 799
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader		-167 757	0
		<u>-167 757</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		2 230 752	2 857 799
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		65 228	695 321
Räntekostnader		-1 505 653	-3 319 805
Tomträttsavgäld, inkl 151 tkr föreg år		-757 500	0
		<u>-2 197 925</u>	<u>-2 624 484</u>
Resultat efter finansiella poster		32 827	233 315
Årets resultat		32 827	233 315

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RAVALEN

Org nr: 769619-2199

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Anskaffningsvärde		<u>190 089 243</u>	<u>182 164 731</u>
Summa anläggningstillgångar		190 089 243	182 164 731
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		790	10 694
Kundfordringar		6 959	0
Avräkning IKANO drift 2008-2011-09-30	6	0	3 410 491
Avräkning IKANO drift efter 1/10 2011	6	0	3 453
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	7	<u>191 852</u>	<u>39 346</u>
		199 601	3 463 984
Kassa och bank		6 128 328	2 273 225
Summa omsättningstillgångar		6 327 929	5 737 209
SUMMA TILLGÅNGAR		196 417 172	187 901 940

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Betalda insatsmedel		144 514 000	140 909 000
Yttre fond		44 822	0
		<u>144 558 822</u>	<u>140 909 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		0	
Balanserat resultat		233 315	0
Årets resultat		32 827	233 315
		<u>266 142</u>	<u>233 315</u>
Summa eget kapital		144 824 964	141 142 315
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
SBAB bev kredit 145 mkr	8	45 660 508	45 813 247
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Amortering 2013		74 460	0
Skatteskulder		50 000	0
Leverantörsskulder		492 951	219 268
Avräkning IKANO	6	4 633 503	0
Insatser och årsavgifter - IKANO	9	338 268	338 268
Upplupna kostnader	10	66 635	0
Förskottsbetalda årsavgifter		275 883	388 842
		<u>5 931 700</u>	<u>946 378</u>
Summa skulder		51 592 208	46 759 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 417 172	187 901 940
Ställda pantor m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	SBAB	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.

	2012	2011
Not 1		
Hysesintäkt lokal	112 500	2 234
Hysesintäkt garage	398 581	108 651
Årsavgifter bostäder	2 916 941	2 340 719
Årsavgift lokal, ej moms, gruppboende	230 768	173 077
Årsavgift rabatt	0	-320 810
Avräkning värme/varmvatten	-14 494	0
Fastighetskatt, ej moms	4 604	0
Övriga intäkter	-10	-61
	<u>3 648 890</u>	<u>2 303 810</u>
Not 2		
Bevakningskostnader/jour	-6 594	-10 593
Elavgifter	-174 261	-304 550
Årsavg värme och vatten, avräkning	-742 011	0
Uppvärmning, fjärrv/olja	360 265	-233 740
Vatten och avlopp	-67 289	-31 335
Sophämtning/renhållning	-80 610	0
Snöröjning / Sandning	2 285	-25 006
Övriga driftskostnader	-1 250	0
Fastighetsförsäkring	-36 691	-35 327
Kabel-TV	-24 750	0
Teknisk förvaltning	-273 881	0
Grundavtal jourtjänst/bevakning	-1 868	0
Grundavtal elavläsning	-10 763	0
Förbrukningsmaterial	-2 000	0
	<u>-1 059 418</u>	<u>-640 551</u>
Not 3		
Reparationer och underhåll byggnad	-1 034	0
Reparationer och underhåll gård/trädgård	-15 950	0
	<u>-16 984</u>	<u>0</u>
Not 4		
Revisionsarvoden	-8 438	-8 125
Kameral förvaltning	-107 196	-104 508
Extra kameral förvaltning	-3 292	0
Övr kostnad administration, hemsida	-1 254	-49
Bankkostnad inkl administration	-3 799	-2 741
Övriga främmande tjänster	0	-2 500
Extra komensationer	0	-44 685
	<u>-123 979</u>	<u>-162 608</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RAVALEN**

Org nr: 769619-2199

Not 5

	2012	2011
<i>Byggnad</i>		
Upparbetat anskaffningsvärde	8 092 269	159 664 731
Byggnad	159 664 731	0
Årets avskrivning	-167 757	0
Tomträtt	22 500 000	22 500 000
	<u>190 089 243</u>	<u>182 164 731</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	ej åsatt	ej åsatt

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	-1 378 522
Driftskostnader	0	345 959
Förvaltningskostnader	0	144 514
Ränteintäkter	0	-682 292
Räntekostnader	0	2 927 489
	<u>1 357 148</u>	<u>1 357 148</u>

Avräkning IKANO 2011

Avsättning yttre fond	-44 822	0
Entreprenadkostnader	8 092 269	0
	<u>8 047 447</u>	<u>0</u>

Avräkning IKANO 2008-2012

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	0
	<u>-4 633 503</u>	<u>3 413 944</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RAVALEN****Org nr: 769619-2199****Not 7***Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter*

Tomträttsavgäld	151 500	0
FRUBO AB	8 967	30 413
Gjensidige försäkring	31 385	8 933
	<u>191 852</u>	<u>39 346</u>

Not 8*Långfristiga skulder*

SBAB 21461423	15 244 989	15 271 082
SBAB 21461725	15 244 989	15 271 082
SBAB 21813583	15 244 990	15 271 083
	-74 460	
	<u>45 660 508</u>	<u>45 813 247</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2013
SBAB 21461423	2,78%	2013-03-15	24820
SBAB 21461725	3,46%	2016-03-15	24820
SBAB 21813583	3,12%	2013-03-15	24820

Not 9

Förskottsinsatser, åter till IKANO	335 000	335 000
Årsavgift till IKANO	3 268	3 268
	<u>338 268</u>	<u>338 268</u>

Not 10

IKANO, teknisk förvaltning	31 553	0
IAL Snöröjning	20 588	0
Avräkning värme/varmvatten	14 494	0
	<u>66 635</u>	<u>0</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	140 909 000	0	0	233 315
Betalda insatsmedel	3 605 000			
Resultatdisp enl stämmobeslut			0	0
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		44 822	0	
Årets resultat				32 827
Belopp vid årets slut	144 514 000	44 822	0	266 142

Stockholm 2013-06-16


Felipe Lancho
Kevin Johansen
Aleksandra Blagojevic
Lars Svedberg
Martin NilchizadehVår revisionsberättelse har avgivits 2013-06-24
Grant Thornton Sweden AB
Clas Niklasson
Auktoriserad revisorGabriel Persoglia
Internrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ravalen,
org.nr 769619-2199

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ravalen för
2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ravalen för år 2012-01-01 – 2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

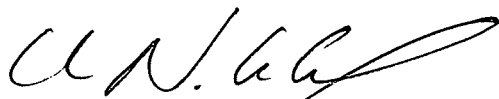
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 24 juni 2013



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor