

# Årsredovisning

---

*Brf Ravalen*

769619-2199

Styrelsen för Brf Ravalen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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:

Patrick Hinnelund (avgått under året)  
Gabriel Persoglia  
Tobias Kvarnström  
Liloz Kasem

#### Suppleanter:

Iwona Kierebinski  
Nasar Khan

### REVISORER

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB  
Maria Kilic, förtroendevald

### VALBEREDNING

Malin Schröder

### FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 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.

LX GP, TK

## FÖRVALTNING

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en bra ekonomi med ett resultat kring en miljon kronor exkluderat avskrivningar. De likvidamedel har från årsskiftet gått upp cirka 700 000 kronor. Under året har föreningen amorterat mer än den ekonomiska planen.

Nedan återfinns händelserna i föreningen för verksamhetsåret 2017. Händelserna är uppdelade i de fyra kategorierna Ekonomi, Fastighet, Boendetrivsel och Styrelsens Effektivitet.

#### Ekonomi

- Extra amortering 700.000 kr (enligt ekonomisk plan 90.000 per år).
- Fått ersättning från Ikano för fel i låssystem, gruppboende mätare som saknas och fel placerad FTX givare.
- Bytt försäkringsbolag och höll tilläggsförsäkring.

#### Fastigheten

- Besiktning 2-års uppföljning.
- Besiktning 5-års uppföljning.
- Fasad reparation som del av garantin.
- Extra förrådsutrymmen för uthyrning.
- Nyckelinkast för att förenkla nyckelinsamling.
- Reparation av torktumlare och tvättmaskiner
- Utredde hantering matavfall och valde bort det.

För boendetrivsel har styrelsen:

- Granskat närmare några fall av svarta andrahandsuthyrning.
- Snabbare hantering av grovsopor som lämnas på fel plats.

För styrelsens effektivitet:

- Skaffat säkerhetsskåp.
- Starta om trädgårdarbetet.

#### Ekonomi – framtida plan

- Årsavgiften oförändrad vid ingången av 2018.

#### Fastigheten - framtida plan:

- Installera varmvattenmätare i gruppboendet.
- Nytt passagesystem med porttelefon
- Kameraövervakning i garaget
- Öppna upp tvättstugan
- Förbättring av trädgården.

#### Boendetrivsel - framtida plan:

- Förbättra kontroll av svarta andrahandsuthyrning samt försöka få medlemmarnas samarbete i frågan.
- Förbättra förståelse av vikt att engagera sig i föreningen.

#### Styrelsens effektivitet - framtida plan:

- Internet i styrelserummet.
- Fortsatt dokumentering och förbättring av rutiner.

L. G. R. T. K.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	124
Antal utflyttade medlemmar	15
Antal inflyttade medlemmar	13
Medlemmar vid årets slut	122

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	4 681	4 673	4 622	4 282	4 098
Resultat efter finansiella poster	-408	-671	-788	-1 299	330
Soliditet %	76	76	76	76	75,7
Balansomslutning	186 166	187 261	188 462	190 051	191 661
Årsavgift bostäder kr/kvm	560	560	551	538	524
Lån / m2 br, inkl gruppbostad	7 207	7 344	7 496	7 647	7 663
Ränta/Nettoomsättning, %	7	10	18	28	33

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 514 000	553 822	-1 998 699	-670 699
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			-670 699	670 699
Balanseras i ny räkning				
Förändring av underhållsfond		131 000	-131 000	
Årets resultat				-408 477
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 514 000</b>	<b>684 822</b>	<b>-2 800 398</b>	<b>-408 477</b>

## RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-2 800 398
Årets resultat	-408 477
<i>Summa</i>	<i>-3 208 875</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till yttre fond	138 000
Balanseras i ny räkning	-3 346 875
<i>Summa</i>	<i>-3 208 875</i>

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

Lk. GP, TK

## RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 680 920	4 672 661
Övriga rörelseintäkter		14 674	240 640
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 695 594</b>	<b>4 913 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-2 191 850	-2 447 149
Övriga externa kostnader	5	-192 956	-268 972
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-114 132	-115 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 683 016	-1 677 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 181 954</b>	<b>-4 509 467</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>513 640</b>	<b>403 834</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 344	395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 461	-1 074 929
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-922 117</b>	<b>-1 074 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-408 477</b>	<b>-670 700</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-408 477</b>	<b>-670 700</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-408 477</b>	<b>-670 700</b>

UK.GP,TR

# BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	183 219 581	184 841 157
Inventarier och maskiner		5 615	7 055
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		183 225 196	184 848 212
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>183 225 196</b>	<b>184 848 212</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 563	336 489
Övriga fordringar		128 102	28 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	290 789	284 666
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		442 454	649 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 497 970	1 762 807
<i>Summa kassa och bank</i>		2 497 970	1 762 807
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 940 424</b>	<b>2 412 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 165 620</b>	<b>187 260 514</b>

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	144 514 000	144 514 000
Fond för yttre underhåll	684 822	553 822
<i>Summa bundet eget kapital</i>	145 198 822	145 067 822
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 800 398	-1 998 699
Årets resultat	-408 477	-670 699
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-3 208 875	-2 669 398
<b>Summa eget kapital</b>	<b>141 989 947</b>	<b>142 398 424</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 42 812 699	43 643 953
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>42 812 699</b>	<b>43 643 953</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	122 352	107 561
Leverantörsskulder	371 454	454 134
Skatteskulder	270 415	243 872
Övriga skulder	61 646	74 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 537 107	338 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 362 974</b>	<b>1 218 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>186 165 620</b>	<b>187 260 514</b>

U. GP, TK

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 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
Förbättringsarbeten	10	10

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 092 844	3 092 844
	Årsavgift lokal, ej moms, gruppboende	246 664	246 664
	Hysesintäkt lokal, moms	97 970	96 000
	Hysesintäkt lokal	25 000	25 000
	Hysesintäkt garage moms	77 970	94 425
	Hysesintäkt garage	381 682	366 880
	P-plats momspliktig	20 481	16 560
	P-plats ej momspliktig	17 709	10 350
	Com Hem	211 200	211 200
	Rabatt hyra lokal	–	-24 827
	Rabatt garagehyra	-6 268	-5 198
	Avräkning värme/varmvatten	495 208	522 307
	Fastighetsskatt	20 460	20 456
		<b>4 680 920</b>	<b>4 672 661</b>

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, extra fastighetsskötsel	119 703	146 474
	Fastighetsstädning, extra fastighetsstädning	152 158	79 326
	OVK	–	2 500
	Samfällighetskostnader	46 074	13 533
	Elavgifter	140 803	153 925
	Årsavg. värme och vatten	576 134	625 221
	Vatten och avlopp	132 279	131 678
	Sophämtning/renhållning	71 003	53 561
	KSH, källsorteringshus/vidarefakturerering	-18 592	-9 525
	Snöröjning/sandning	25 366	63 277
	Försäkringsskador, självrisker	46 345	8 241
		<b>1 291 273</b>	<b>1 268 211</b>



Not 4	forts. driftkostnader	2017	2016
	Grovsopor	2 412	-
	Övriga driftkostnader, inkl. vidarefakturerering	1 689	800
	Fastighetsförsäkring	46 405	42 545
	Kabel-TV	199 983	199 204
	Teknisk förvaltning, inkl extra, grundavtal trädgård	58 493	266 956
	Grundavtal jour/bevakn.	-	756
	Grundavtal hissar	78 510	38 787
	Grundavtal elavläsning	20 573	19 732
	Fastighetsskatt	106 373	164 042
	Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	31 759	40 084
	Reparation och underhåll	189 714	252 618
	Reparation och underhåll ventilation	106 540	56 353
	Reparation och underhåll hiss	26 906	37 569
	Reparation och underhåll gård/trädgård	35 611	59 492
	Reparation och underhåll garage, vidarefakturerering	-10 724	-
	Underhåll enligt underhållsplan	6 333	-
		<b>900 577</b>	<b>1 178 938</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	14 334	9 660
	Kameral förvaltning	110 317	108 177
	Extra kameral förvaltning	27 969	36 426
	Stämmokostnader	1 050	675
	Övr. kostnad administration, hemsida, porto	5 268	12 362
	Inkassokostnader	11 311	7 235
	Bankkostnad inkl. administration	3 329	3 167
	Övriga främmande tjänster	60	-
	Konsultkostnader	8 590	87 304
	Förluster avg/hyresfordr	1 362	-
	Föreningsomkostnader	8 431	3 966
	Hyra lokal	935	-
		<b>192 956</b>	<b>268 972</b>

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden *	190 276 490	190 257 000
	Förändringar av anskaffningsvärden	-	19 490
	Pågående projekt , balkong	60 000	-
	Förbättringsarbeten, Förråd 2017	190 336 490	190 276 490
	Utgående anskaffningsvärden		
		-5 435 333	-3 757 757
	Ingående avskrivningar		
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 681 576	-1 677 576
	Utgående avskrivningar	-7 116 909	-5 435 333
	<b>Redovisat värde</b>	<b>183 219 581</b>	<b>184 841 157</b>
	Taxeringsvärden	95 625 000	95 625 000
	Taxeringsvärde Byggnad	75 800 000	
	Taxeringsvärde Mark	19 825 000	

\* Varav tomträtt 22 500 000 kronor

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Tomträttsavgäld	151 500	151 500
	Comhem	50 400	49 887
	FRUBO AB, aviseras numer kvartalsvis	28 018	27 559
	Vardia försäkring	48 048	36 795
	Safetel	6 113	5 846
	ABSS	0	6 388
	SBC	6 710	6 691
		<b>290 789</b>	<b>284 666</b>

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	SBAB 21461423 3 månader 0,67%	14 278 350	14 317 171
	SBAB 21461725 3 månader 0,67%	14 378 350	15 117 171
	SBAB 21813583 3 månader 0,67%	14 278 351	14 317 172
	Kort del av långfristig skuld	-122 352	-107 561
		<b>42 812 699</b>	<b>43 643 953</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 42 323 291

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fjärrvärme	81 670	-
	El	13 079	-
	Förskottsbetalda årsavgifter	442 358	338 148
		<b>537 107</b>	<b>338 148</b>

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	45 868 000	45 868 000
		45 868 000	45 868 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 868 000</b>	<b>45 868 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm

  
Liloz Kasem  
Gabriel Persoglia

Min revisionsberättelse har lämnats *16/5-2018*

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor  
Patrick Hinnelund, ersätts av Nasar Khan  
Tobias Kvarnström