

Brf Ravalen

Org.nr: 769619-2199

Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ravalen, organisationsnummer 769619-2199, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Föreningens säte är i Stockholms Kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad via försäkringsbolag Nordeuropa
Försäkringsbolag.

Styrelse

Ordförande Lilo Kasem
Ledamot Iwona Kierbinski
Ledamot Roozbeh Sirouspoor
Suppleant Ayla Aso Hematbolland
Suppleant Karwan Zetali

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen 2 i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Revisor

Extern Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Kilic sammankallande, och Hazal Güler.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Kista Alléväg 33-37, Skagagjordsv 13

Nybyggnadsår: 2009

Fastighetsbeteckning: Stockholm Skagafjord 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1,5 rok	3	158
2 rok	25	1 462
3 rok	43	2 997
4 rok	11	900
Summa	82	5 517

Totalt antal bostadslägenheter: 82

Gruppboende, 6 lgh, 440 kvm

Totalyta (m²): 5 957

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	88

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan återfinns händelserna i föreningen för verksamhetsåret 2019. Händelserna är uppdelade i de tre kategorierna ekonomi, fastighet och boendetrivsel.

Ekonomi:

- Påbörjat hyreshöjning för föreningens lokal
- Sänkt belysningen i garaget

Fastigheten:

- Nytt passersystem
- Upphandlat nytt trädgårdsavtal
- Startat upphandling med nytt sprinklerbolag
- Renoverat altanerna
- Upphandlat nytt städbolag
- Startat upphandling av nya armaturer i trapphusen

Boendetrivsel:

Fastigheten - framtida plan:

- Trapphusmåling
- Polering av golv
- Öppna upp tvättstugan – upphandling av passersystem påbörjat
- Förbättring av lekplatsen
- Stamspolning

Boendetrivsel - framtida plan:

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

- Kameraövervakning i trapphus 6.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	118	82 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	17	
Avgående medlemmar under året	16	119 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Under året har 11 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 643	4 611	4 681	4 673
Årsavgifter, tkr	3 340	3 340		
Resultat efter finansiella poster, tkr	-601	-567	-408	-671
Soliditet ¹ , %	76	76	76	76
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/ kr/kvm	605	560	560	560
botadsrättsyta				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 735	7 202	7 207	7 344

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 136 491 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 514 000	822 822	-3 346 875	-567 410
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		138 000	-138 000	
Balanseras i ny räkning			-567 410	567 410
Årets resultat				-600 979
Belopp vid årets utgång	144 514 000	960 822	-4 052 285	-600 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 052 285
Årets resultat	-600 979
Totalt	-4 653 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	146 457
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-4 799 721
Totalt	-4 653 264

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 643 425	4 611 382
Övriga rörelseintäkter		2 646	3 625
Summa Rörelseintäkter		4 646 071	4 615 007
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 721 293	-2 792 052
Avskrivningar		-1 749 224	-1 683 516
Administration och förvaltning	4	-350 958	-373 673
Summa Rörelsekostnader		-4 821 475	-4 849 241
RÖRELSERESULTAT		-175 404	-234 234
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 717	697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 858	-333 873
Summa Finansiella poster		-425 575	-333 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-600 979	-567 410
RESULTAT FÖRE SKATT		-600 979	-567 410
ÅRETS RESULTAT		-600 979	-567 410

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	180 431 809	181 537 505
Inventarier, verktyg och installationer		2 735	4 175
Pågående nyanläggningar		0	674 440
Summa materiella anläggningstillgångar		180 434 544	182 216 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 434 544	182 216 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 644	96 795
Skattefordringar		1 354	513
Övriga fordringar		4 903	7 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	258 022	250 757
Summa kortfristiga fordringar		308 923	355 897
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 710 540	2 637 499
Summa kassa och bank		3 710 540	2 637 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 019 463	2 993 396
SUMMA TILLGÅNGAR		184 454 007	185 209 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		144 514 000	144 514 000
Fond för yttre underhåll		960 822	822 822
Summa bundet eget kapital		145 474 822	145 336 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 052 285	-3 346 875
Årets resultat		-600 979	-567 410
Summa fritt eget kapital		-4 653 264	-3 914 285
SUMMA EGET KAPITAL		140 821 558	141 422 537
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	42 535 994	42 682 901
Summa långfristiga skulder		42 535 994	42 682 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	136 491	126 075
Leverantörsskulder		175 113	183 881
Skatteskulder		362 593	325 191
Övriga skulder		17 909	28 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	404 349	440 553
Summa kortfristiga skulder		1 096 455	1 104 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 454 007	185 209 516

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	10	10
Inventarier	5-10	10-20

Not 2. Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter		
Bostäder	3 092 840	3 092 841
Lokaler	246 664	246 664
	3 339 504	3 339 505
Hysesintäkter		
Lokaler	100 632	98 404
Fastighetsskatt	27 049	20 460
Garage och p-platser	421 330	477 026
Övriga hyresintäkter	47 442	42 259
	596 453	638 149
Övriga intäkter		
Debiterade vatten och energikostnader	499 718	427 496
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-3 450	-4 968
Övriga avgifter	211 200	211 200
	207 750	206 232
Totalt nettoomsättning	4 643 425	4 611 382

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2019	2018
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	148 548	163 725
Uppvärmning	516 688	542 596
Vatten	150 501	156 212
Sophämtning	84 370	72 562
	900 108	935 095

Funktionell anläggningservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	33 278
Hissbesiktning	4 925	4 771
Grundavtal hiss	74 124	34 719
Grundavtal el och larm	36 218	31 835
Energideklaration	29 539	0
	144 806	104 603

Köpta tjänster

Grovsopor	0	3 370
Fastighetsskötsel	120 486	94 841
Fastighetsstäd	114 755	134 490
Trädgårdsskötsel	23 033	63 343
Snöröjning	65 315	63 905
Bevakningskostnader	7 518	48 897
	331 107	408 845

Distribuerade servicetjänster

Bredband	3 710	3 114
TV	201 852	207 441
	205 562	210 555

Övriga driftkostnader

Försäkring	61 324	58 166
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	199 526	163 067
Tomträttsavgälder	456 700	606 000
Samfällighetskostnader	2 674	15 074
Gemensamhetsanläggningar	0	10 235
Förbrukningsmaterial	13 073	7 003
Förbrukningsinventarier	6 975	0
Övriga driftkostnader	11 562	8 392
	751 834	867 936

Reparation

Byggnad	55 565	64 974
Portar och lås	13 731	2 016
Trapphus	469	0
Hiss	4 051	0
Tvättstuga	35 625	0
Sophantering/återvinning	3 268	8 084
Lokaler	21 625	0
Hyseslägenheter	4 666	4 571
Garage och p-platser	16 068	16 958
El	8 334	20 516
Uppvärmning	0	9 664
VVS	108 273	21 913
Ventilation	32 137	58 707
Markytor	6 927	0
Gård/trädgård	77 138	57 615
	387 877	265 017

Totalt operativ drift och underhåll

2 721 293 **2 792 052**

Not 4. Administration och förvaltning	2019	2018
Styrelsen		
Styrelsearvode	118 500	113 750
Sociala kostnader	35 448	35 740
	153 948	149 490
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	6 840	6 710
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	114 654	112 153
Extra ekonomisk förvaltning	24 933	31 235
	139 587	143 387
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	6 126	12 252
Revision		
Revisionsarvode	14 957	14 645
Kommunikation		
Webbsida	5 721	4 621
Telefon	9 775	3 817
	15 495	8 438
Övriga kostnader		
Bankkostnader	3 647	3 939
Föreningsomkostnader	0	1 259
Övriga omkostnader	10 359	33 551
	14 006	38 749
Totalt administration och förvaltning	350 958	373 673

Not 5. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	190 336 490	190 336 490
Inköp	642 088	0
Utgående anskaffningsvärden	190 978 578	190 336 490
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 798 985	- 7 116 909
Årets avskrivningar	- 1 747 784	- 1 682 076
Utgående avskrivningar	-10 546 769	-8 798 985
Redovisat värde vid årets slut	180 431 809	181 537 505
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	97 400 000	75 800 000
Taxeringsvärde mark	40 911 000	19 825 000
	138 311 000	95 625 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	124 000 000	0
Lokaler	14 311 000	0
	138 311 000	0

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	114 175	114 175
Comhem	50 461	50 515
FRUBO AB	29 097	28 643
Nordeuropa Försäkring	53 701	50 584
SBC	6 950	6 840
Securitas	3 638	0
Summa	258 022	250 757

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
SBAB 214 61 423	rörlig	0,91 %	14 190 828	14 236 325
SBAB 214 61 725	3 månader	0,93 %	14 290 828	14 336 325
SBAB 218 13 583	3 månader	0,91 %	14 190 829	14 236 326
Summa skulder till kreditinstitut			42 672 485	42 808 976
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-136 491	-126 075
			42 535 994	42 682 901

Skuld efter 5 år beräknas till 41 990 030 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Sophämtning	10 325	2 321
Fjärrvärme	63 345	68 587
El	10 502	16 209
Förskottsbetalda årsavgifter	297 029	344 533
Vatten och avlopp	23 148	8 903
Summa	404 349	440 553

Not 9. Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 868 000	45 868 000
Summa:	45 868 000	45 868 000

Underskrifter

den / 2020

Liloz Kasem

Iwona Kierbinski

Roozbeh Sirouspoor

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor