

Bostadsrättsföreningen Ravalen

Org.nr: 769619-2199

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ravalen, organisationsnummer 769619-2199, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen bildades 2008-02-19. Byggnaden är uppförd 2009.

Föreningens säte är i Stockholms Kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkringsbolag.

Styrelse

Ordförande	Liloz Kasem
Ledamot	Engla Nordling
Ledamot	Narsis Mian
Ledamot	Ria Jin
Suppleant	Ratul Ahsan

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 juni 2022

Revisor

Extern	Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB
--------	--

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Kilic och Parviz Pourrajabi Imanabadi.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Klsta Alléväg 33-37, Skagfjordsv 13

Nybyggnadsår: 2009

Värdeår: 2009

Fastighetsbeteckning: Stockholm Skagfjord 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1,5 rok	3	158
2 rok	26	1 902
3 rok	43	2 996.5
4 rok	11	900.5
Summa	82	5 517

1 st Bostadsrättslokal

(Gruppboende)innehållande 6 st lgh.

Totalt 440 kvm

Totalt antal bostadslägenheter:

82

Totalyta (m²):

5 517

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	88

Garage

Antal platser

62

P-platser

Antal platser

6

Föreningsfrågor

Föreningen ingår 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

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Teknisk förvaltning - CEMI AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan finns händelserna i föreningen för verksamhetsåret 2022. Händelserna är uppdelade i tre kategorier ekonomi, fastighet, och boendetrivsel.

Ekonomi:

- Genomfört marknadsmässig hyreshöjning för alla lägenheter
- Genomfört en schablonmässig höjning av värme

Fastigheten:

- Upphandlat teknisk förvaltning via HSB Det innebär fastighetsförvaltare, service, städ, drift samt utemiljö
- Genomfört en stor service och underhåll av föreningens värme och ventilationssystem
- Stängt tvättstugan för att minska el-kostnaden
- Upphandlat byte av belysning i garaget till LED, detta för att minska el kostnaden
- Bytt nödtelefoner i hissar till 4G
- Renovering av gemensamma altaner
- Satt plattor mot den nedre delen av Surtsögatan
- Beställt konvertering till matavfall
- Monterat en ny sandlåda
- Kameraövervakning utanför tvättstugan
- Uppdaterat underhållsplanen

Boendetrivsel:

Installerat in nytt bokningssystem till tvättstugan.
Genomfört en lyckad städdag 8 maj

Fastigheten -framtida plan:

- Trapphusmålning
- Polering av golv
- Stampolning

Medlemsinformation

118 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 11 bostadsrätter har överlåtit.
16 medlemmar har utträtt ur föreningen.
16 medlemmar har upptagits.

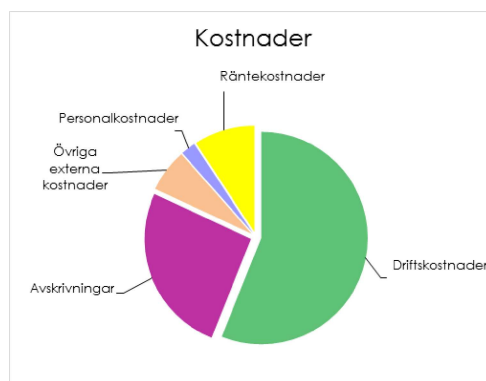
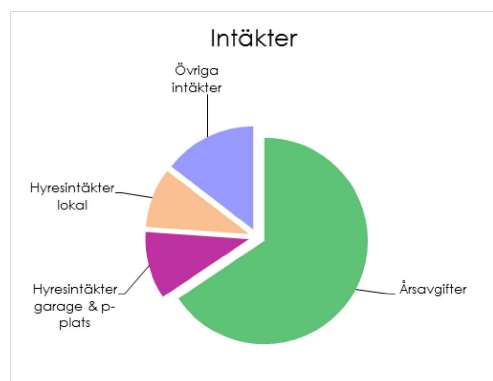
82 bostadsrätter

118 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 515	4 568	4 645	4 643
Årsavgifter, tkr	3 349	3 340	3 345	3 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 288	-1 053	-906	-601
Soliditet ¹ , %	76	76	76	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	607	605	606	605
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 648	7 679	7 715	7 735

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 173 169 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 514 000	1 253 736	-5 852 362	-1 052 858
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		620 000	-620 000	
Balanseras i ny räkning			-1 052 858	1 052 858
Årets resultat				-2 287 695
Belopp vid årets utgång	144 514 000	1 873 736	-7 525 220	-2 287 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 525 220
Årets resultat	-2 287 695
Totalt	-9 812 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	500 730
Balanseras i ny räkning	-10 313 645
Totalt	-9 812 915

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 515 170	4 567 997
Övriga rörelseintäkter	2	196 936	142 380
Summa Rörelseintäkter		4 712 106	4 710 377
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-3 921 750	-3 127 270
Övriga externa kostnader	4	-457 508	-357 611
Personalkostnader	5	-158 265	-155 402
Avskrivningar		-1 816 080	-1 786 728
Summa Rörelsekostnader		-6 353 603	-5 427 011
RÖRELSERESULTAT		-1 641 497	-716 634
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		467	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 665	-336 491
Summa Finansiella poster		-646 198	-336 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 287 695	-1 052 858
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 287 695	-1 052 858
ÅRETS RESULTAT		-2 287 695	-1 052 858

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	175 767 525	177 476 230
Inventarier, verktyg och installationer		0	2 375
Summa materiella anläggningstillgångar		175 767 525	177 478 605
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		175 767 525	177 478 605
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		169 394	21 576
Övriga fordringar		24 924	5 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	387 513	294 649
Summa kortfristiga fordringar		581 831	321 296
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 634 716	4 220 411
Summa kassa och bank		3 634 716	4 220 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 216 547	4 541 707
SUMMA TILLGÅNGAR		179 984 072	182 020 312

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 514 000	144 514 000
Fond för yttre underhåll		1 873 736	1 253 736
Summa bundet eget kapital		146 387 736	145 767 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 525 220	-5 852 362
Årets resultat		-2 287 695	-1 052 858
Summa fritt eget kapital		-9 812 915	-6 905 220
SUMMA EGET KAPITAL		136 574 821	138 862 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	42 018 428	42 166 763
Summa långfristiga skulder		42 018 428	42 166 763
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	173 169	198 003
Leverantörsskulder		436 541	250 730
Skatteskulder		99 530	10 894
Övriga skulder		14 723	23 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	666 860	508 040
Summa kortfristiga skulder		1 390 823	991 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 984 072	182 020 312

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 090 134	3 092 844
Årsavgifter lokaler	246 664	246 664
Årsavgifter garage och p-platser	11 990	0
Hysesintäkter lokaler	134 868	131 352
Fastighetsskatt	31 959	27 048
Hysesintäkter förråd	14 400	13 800
Hysesintäkter garage och p-platser	488 130	473 580
Bredband	211 000	211 200
Övriga hyresintäkter	27 531	21 739
Debiterade vatten- och energikostnader	31 224	31 224
Debiterade värmekostnader	231 673	328 108
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-4 402	-9 562
Totalt nettoomsättning	4 515 171	4 567 997

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Vidarefakturerade kostnader	196 936	142 162
Övriga ersättningar och intäkter	0	218
Totalt övriga rörelseintäkter	196 936	142 380

Not 3. Drifkostnader	2022	2021
Fastighetsel	290 257	240 919
Uppvärmning	534 058	511 894
Vatten och avlopp	189 865	161 110
Sophämtning	98 923	133 345
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	100 296
Service värmeanläggning	15 581	0
Grundavtal hiss	93 534	42 323
Hissbesiktning	8 238	8 734
Övrig funktionell anläggningservice	62 390	86 881
Grovsopor/återvinning	5 562	13 688
Fastighetsskötsel	108 085	34 441
Fastighetsskötsel extra	7 373	9 984
Fastighetsstäd	157 840	153 124
Fastighetsstäd extra	11 729	0
Teknisk förvaltning	51 103	81 574
Trädgårdsskötsel	34 418	73 668
Snöröjning/sandning	66 730	62 947
Bevakningskostnader	10 974	3 363
Bredband	48 535	3 709
TV	157 836	202 134
Försäkring	93 472	71 474
Försäkringsskador	0	20 318
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	293 617	202 888
Tomträttsavgälder	456 700	456 700
Samfällighetskostnader	53 056	0
Förbrukningsinventarier	0	600
Övriga drifkostnader	79 427	50 429
Reparation och underhåll	117 455	10 019
Reparation och underhåll fönster	0	825
Reparation och underhåll portar och lås	2 631	59 557
Reparation och underhåll hiss	9 450	0
Reparation och underhåll tvättstuga	3 117	2 750
Reparation och underhåll lokaler	0	13 774
Reparation och underhåll hyreslägenheter	0	21 377
Reparation och underhåll garage och p-platser	63 218	31 112
Reparation och underhåll el	3 784	21 009
Reparation och underhåll VVS	147 665	73 126
Reparation och underhåll ventilation	100 457	39 179
Reparation och underhåll gård/trädgård	246 320	116 507
Reparation- och underhållsmaterial	21 336	11 491
Underhåll	21 313	0
Reparation sophantering/återvinning	14 636	0
Reparation uppvärmning	241 066	0
Totalt drifkostnader	3 921 750	3 127 270

Not 4. Övriga externa kostnader	2022	2021
Föreningsstämma	0	1 800
Medlems- och föreningsavgifter	7 169	7 120
Arvode ekonomisk förvaltning	120 106	116 705
Extra ekonomisk förvaltning	13 823	25 540
Revisionsarvode	17 449	16 826
Webbsida	8 485	6 758
Telefon	13 046	14 859
Konsultarvode	37 768	0
Bankkostnader	4 691	4 757
Inkassokostnader	3 216	2 032
Övriga administrativa kostnader	0	1 325
Föreningsomkostnader	17 820	6 661
Övriga kostnader	213 935	153 228
Totalt övriga externa kostnader	457 508	357 611

Vidarefakturering kostnader om 212 310 kr.

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvode	120 750	118 250
Sociala kostnader	37 515	37 152
Totalt personalkostnader	158 265	155 402

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	191 541 462	190 978 578
Inköp	105 000	562 884
Utgående anskaffningsvärden	191 646 462	191 541 462
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 065 232	- 12 278 504
Årets avskrivningar	- 1 813 705	- 1 786 728
Utgående avskrivningar	-15 878 937	-14 065 232
Utgående redovisat värde	175 767 525	177 476 230
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	126 600 000	97 400 000
Taxeringsvärde mark	40 310 000	40 911 000
	166 910 000	138 311 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	150 000 000	124 000 000
Lokaler	16 910 000	14 311 000
	166 910 000	138 311 000

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavgäld	114 175	114 175
Comhem	51 553	50 693
FRUBO AB	33 188	29 983
Nordeuropa Försäkring	80 887	77 294
Bostadsrätterna	7 279	7 169
Securitas	0	4 490
BoStyret AB	994	1 492
Add Secure AB	10 406	9 059
Tele 2	0	294
Brandsäkra	9 909	0
HSB, Teknisk Förvaltning	12 153	0
HSB, Fastighetsskötsel	43 934	0
HSB, Trädgård	14 751	0
HSB	1 559	0
HSB	6 725	0
Summa	387 513	294 649

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Lån SBAB 21461423	2023-03-21	3,47 %	14 030 532	14 088 255
Lån SBAB 21461725	2023-03-16	3,42 %	14 130 532	14 188 255
Lån SBAB 21813583	2023-03-21	3,47 %	14 030 533	14 088 256
Summa skulder till kreditinstitut			42 191 597	42 364 766
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-173 169	-198 003
			42 018 428	42 166 763

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Skuld som förfaller inom fem år beräknas till 41 325 752 kr

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	447 155	341 653
Sophämtning	15 571	12 985
Fjärrvärme	88 406	75 421
El	36 519	38 380
Vatten & avlopp	44 804	38 625
Vidarefakturerade kostnader, HSB	12 320	0
HSB, snöröjning	21 232	0
Telavox AB	853	976
Summa	666 860	508 040

Not 10. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	45 868 000	45 868 000
Summa:	45 868 000	45 868 000

Underskrifter

Kista den _____ / _____ 2023

Liloz Kasem

Engla Nordling

Narsis Mian

Ria Jin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Clas Niklasson
Grant Thornton Sweden AB