

Bostadsrättsföreningen Ravalen

Org.nr: 769619-2199

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ravalen, organisationsnummer 769619-2199, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 äkta förening.

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

Föreningens säte är i Stockholms Kommun.

Föreningen disponerar tomlen genom:

Tomträtt

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkringsbolag.

Styrelse

Ordförande	Liloz Kasem
Ledamot	Engla Nordin
Ledamot	Narsis Mian
Ledamot	Sepideh Nassiri
Suppleant	Alexandros Amanatiadis

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ana Colete.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Klsta Alléväg 33-37, Skagfjordsv 13

Nybyggnadsår: 2009

Värdeår: 2009

Fastighetsbeteckning: Stockholm Skagfjord 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m²	Antal	Total yta m²
1,5 rok	3	158	2	88
2 rok	26	1 902		
3 rok	43	2 996.5		
4 rok	11	900.5		
Summa	82	5 517		
			Garage	
				Antal platser
1 st Bostadsrättslokal (Gruppboende) innehållande				62
6 st lgh.				
Totalt 440 kvm				
Totalt antal bostadslägenheter:		82	P-platser	
				Antal platser
Totalyta (m²):		5 517		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 - HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under verksamhetsåret bland annat arbetat med följande frågor:
Arbete med att underhålla och förbättra värme och ventilationssystemet har prioriterats inför vintersäsongen. Ventilerna på värmeelementen i lägenhetsaggregaten har bytts och injusterats i alla lägenheter.
- En starkare cirkulationspump har installerats i undercentralen för att förbättra varmvattenflödet till värmeelementen, och en vattenrenare har satts in för att minska korrosionen i värmesystemet.
- Styrelsen valde att byta ekonomisk förvaltare från Frubo AB till HSB ekonomi för att underlätta samordningen mellan teknisk och ekonomisk förvaltning, och medlemmarna har informerats om denna övergång.
- Diskussioner om höjda elkostnader och räntor på föreningens lån har resulterat i två höjningar av avgiften den ena gången med 5% och den andra gången med 10% från årsskiftet. Föreningen har under detta år haft höga kostnader vilket resulterat i att amorteringen av lånen uteblivit. Under nästkommande år ska detta prioriteras och har därför beslutat att öka amorteringstakt till 2 % per år.
- På grund av höga elpriser stängdes den gemensamma tvättstugan 2022 för att minska elförbrukningen, idag finns inga planer på att öppna den men en dialog kommer att hållas och en ev. Öppning av tvättstugan kan ske i framtiden.
- LED-belysning har installerats i garaget för att minska elkonsumtionen och möta miljökrav, och ytterligare åtgärder för energieffektivisering utförs kontinuerligt.
- Andra åtgärder inkluderar ommålning av hissfronter, samt gemensamma städ- och grovsopinsamlingar med Brf Ravalen.
- Styrelsen har under verksamhetsåret åtgärdat och oljat in alla uteplatser samt lagt ny trall på den gemensamma ytan som delas med Brf Skagagård.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	118
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	7
Under året har 4 överlåtelser skett.	

82 bostadsrätter

117 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 198	4 515	4 568	4 645
Årsavgifter, tkr*	4 496	3 349	3 340	3 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 306	- 2 288	- 1 053	- 906
Soliditet ¹ , %	75	76	76	76
Balansomslutning, tkr	177 495	179 984	182 017	183 813
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	755	607	605	606
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 059	7 648	7 679	7 715
Skuldsättning per kvm	6 194			
Sparande per kvm	0			
Räntekänslighet	9			
Energikostnad per kvm**	156			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	81			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Föreningens kvm yta beräknas på bostadsrättsyta, lokalyta samt en schablonberäknad yta á 12 kvm per garageplats, 12 x 62 = 744 kvm.

* Från och med 2023 inkluderar årsavgiften intäkter för bredband samt värme i uträkningen för nyckeltalen.

**Föreningens medlemmar har egna elavtal för sitt hushåll.

Upplýsning vid förlust

Föreningens har under 2023 haft avskrivningskostnader på 1 828 294 kr vilket påverkar årets resultat negativt. Utöver det har föreningen haft underhållskostnader. Föreningen har under året gjort avgiftshöjningar för att möta sina utgifter.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

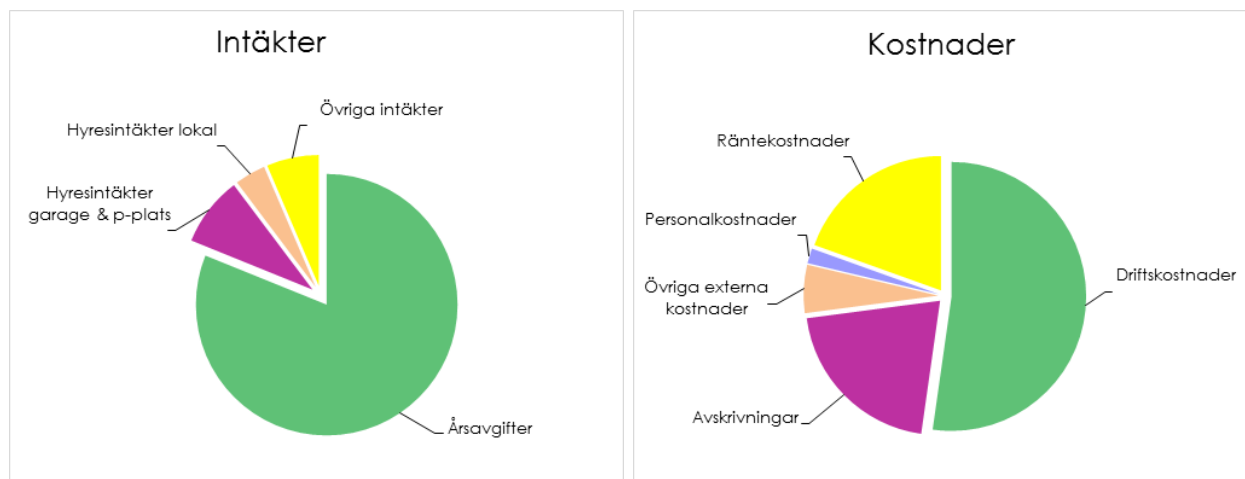
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 514 000	1 873 736	-7 525 220	-2 287 695
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		500 730	-500 730	
Balanseras i ny räkning			-2 287 695	2 287 695
Årets resultat				-3 305 679
Belopp vid årets utgång	144 514 000	2 374 466	-10 313 645	-3 305 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 313 645
Årets resultat	-3 305 679
Totalt	-13 619 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	500 730
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-583 941
Balanseras i ny räkning	-13 536 113
Totalt	-13 619 324

Föreningen avsätter till yttre underhållsfond 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

lanspråktagande av fond för yttre underhåll görs med 583 941 kronor för underhåll av värmesystemet under 2023.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	5 198 015	4 515 170
Övriga rörelseintäkter	2	344 299	196 936
Summa Rörelseintäkter		5 542 314	4 712 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-4 622 838	-3 921 750
Övriga externa kostnader	4	-511 796	-457 508
Personalkostnader	5	-158 689	-158 265
Avskrivningar		-1 828 294	-1 816 080
Summa Rörelsekostnader		-7 121 617	-6 353 603
RÖRELSERESULTAT		-1 579 303	-1 641 497
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 034	467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 727 410	-646 665
Summa Finansiella poster		-1 726 376	-646 198
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 305 679	-2 287 695
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 305 679	-2 287 695
ÅRETS RESULTAT		-3 305 679	-2 287 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	174 141 606	175 767 525
Summa materiella anläggningstillgångar		174 141 606	175 767 525
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 141 606	175 767 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 420	169 394
Kundfordringar		426 876	0
Övriga fordringar		36 847	24 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	467 569	387 513
Summa kortfristiga fordringar		952 712	581 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 400 791	3 634 716
Summa kassa och bank		2 400 791	3 634 716
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 353 502	4 216 547
SUMMA TILLGÅNGAR		177 495 109	179 984 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 514 000	144 514 000
Fond för yttre underhåll		2 374 466	1 873 736
Summa bundet eget kapital		146 888 466	146 387 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 313 645	-7 525 220
Årets resultat		-3 305 679	-2 287 695
Summa fritt eget kapital		-13 619 324	-9 812 915
SUMMA EGET KAPITAL		133 269 142	136 574 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	27 929 060	42 018 428
Summa långfristiga skulder		27 929 060	42 018 428
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 123 334	173 169
Leverantörsskulder		1 406 330	436 541
Skatteskulder		186 008	99 530
Övriga skulder		23 671	14 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	557 564	666 860
Summa kortfristiga skulder		16 296 907	1 390 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 495 109	179 984 072

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-1 579 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 828 294
Summa		248 991
Erhållen ränta		1 034
Erlagd ränta		-1 727 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 477 385
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-370 881
Ökning av rörelseskulder		955 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-892 347
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Underjordisk avfallsbehållare		-202 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-202 375
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-139 203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-139 203
Årets kassaflöde		-1 233 925
Likvida medel vid årets början		3 634 716
Likvida medel vid årets slut		2 400 791

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 247 704	3 090 134
Årsavgifter lokaler	246 664	246 664
Årsavgifter garage och p-platser	13 080	11 990
Hysesintäkter lokaler	148 860	134 868
Fastighetsskatt	31 956	31 959
Hysesintäkter förråd	13 200	14 400
Hysesintäkter garage och p-platser	465 880	488 130
Bredband	211 200	211 000
Övriga hyresintäkter	30 519	27 531
Debiterade vatten- och energikostnader	26 808	31 224
Debiterade värmekostnader	763 800	231 673
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-1 656	-4 402
Totalt nettoomsättning	5 198 015	4 515 171

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	344 299	196 936
Totalt övriga rörelseintäkter	344 299	196 936

Not 3. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	209 610	290 257
Uppvärmning	660 129	534 058
Vatten och avlopp	205 904	189 865
Sophämtning	118 904	98 923
Service värmeanläggning	0	15 581
Grundavtal hiss	93 534	93 534
Hissbesiktning	5 617	8 238
Övrig funktionell anläggningservice	49 459	62 390
Grovsopor/återvinning	7 067	5 562
Fastighetsskötsel	87 062	108 085
Fastighetsskötsel extra	4 999	7 373
Fastighetsstäd	154 522	157 840
Fastighetsstäd extra	10 477	11 729
Teknisk förvaltning	158 513	51 103
Trädgårdsskötsel	23 060	34 418
Snöröjning/sandning	91 442	66 730
Bevakningskostnader	0	10 974
Bredband	183 654	48 535
TV	25 322	157 836
Försäkring	98 151	93 472
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	299 398	293 617
Tomträttsavgälder	456 700	456 700
Samfällighetskostnader	18 889	53 056
Övriga driftkostnader	-3 213	79 427
Reparation och underhåll	235 854	117 455
Reparation och underhåll tak	5 963	0
Reparation och underhåll fönster	5 192	0
Reparation och underhåll portar och lås	12 697	2 631
Reparation och underhåll hiss	291 697	9 450
Reparation och underhåll tvättstuga	1 104	3 117
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	0	14 636
Reparation och underhåll lokaler	6 968	0
Reparation och underhåll garage och p-platser	142 550	63 218
Reparation och underhåll el	2 767	3 784
Reparation och underhåll uppvärmning	570 179	241 066
Reparation och underhåll VVS	139 077	147 665
Reparation och underhåll ventilation	139 339	100 457
Reparation och underhåll gård/trädgård	99 326	246 320
Reparation- och underhållsmaterial	10 926	21 336
Underhåll	0	21 313
Totalt driftkostnader	4 622 838	3 921 750

Not 4. Övriga externa kostnader	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	8 077	7 169
Arvode ekonomisk förvaltning	132 754	120 106
Extra ekonomisk förvaltning	14 831	13 823
Revisionsarvode	20 565	17 449
Webbsida	8 065	8 485
Telefon	10 239	13 046
Konsultarvode	8 470	37 768
Bankkostnader	4 732	4 691
Inkassokostnader	1 400	3 216
Föreningsomkostnader	24 367	17 820
Övriga kostnader	278 297	213 935
Totalt övriga externa kostnader	511 796	457 508

Övriga kostnader 2023 avser vidarefakturerade kostnader om 276 353 kr och 2022, 212 310 kr.

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	120 750	120 750
Sociala kostnader	37 939	37 515
Totalt personalkostnader	158 689	158 265

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	191 646 462	191 541 462
Inköp	202 375	105 000
Utgående anskaffningsvärden	191 848 837	191 646 462
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 878 937	- 14 065 232
Årets avskrivningar	- 1 828 294	- 1 813 705
Utgående avskrivningar	-17 707 231	-15 878 937
Utgående redovisat värde	174 141 606	175 767 525
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	126 600 000	126 600 000
Taxeringsvärde mark	40 310 000	40 310 000
	166 910 000	166 910 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	150 000 000	150 000 000
Lokaler	16 910 000	16 910 000
	166 910 000	166 910 000

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgäld	113 844	114 175
Tele2	51 953	51 553
FRUBO AB	0	33 188
Nordeuropa Försäkring	86 320	80 887
Bostadsrätterna	7 279	7 279
BoStyret AB	0	994
Add Secure AB	10 914	10 406
Brandsäkra	0	9 909
HSB, Teknisk Förvaltning	23 341	12 153
HSB, Fastighetsskötsel	21 938	43 934
HSB, Trädgård	23 905	14 751
HSB, Ekonomisk förvaltning	23 455	0
HSB	37 398	1 559
HSB	0	6 725
Skagafjords Samfällighetsförening	18 949	0
Amortering	48 273	0
Summa	467 569	387 513

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Lån SBAB 21461423	2024-03-21	4,95 %	13 984 131	14 030 532
Lån SBAB 21461725	2026-05-19	4,07 %	14 084 131	14 130 532
Lån SBAB 21813583	2028-05-19	3,92 %	13 984 132	14 030 533
Summa skulder till kreditinstitut			42 052 394	42 191 597
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 123 334	-173 169
			27 929 060	42 018 428

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	347 351	447 155
Sophämtning	26 335	15 571
Fjärrvärme	108 964	88 406
El	23 094	36 519
Vatten & avlopp	51 819	44 804
Vidarefakturerade kostnader, HSB	0	12 320
HSB, snöröjning	0	21 232
Telavox AB	0	853
Summa	557 563	666 860

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	45 868 000	45 868 000
Summa:	45 868 000	45 868 000

Underskrifter

Kista den _____ / _____ 2024

Liloz Kasem

Engla Nordin

Narsis Mian

Sepideh Nassiri

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Clas Niklasson

Grant Thornton Sweden AB

Verifikat

Titel: 106 Årsredovisning 2023 Brf Ravalen
ID: 1d9a9040-169d-11ef-b246-63780d501365

Status: Signerat av alla
Skapat: 2024-05-20

Underskrifter

Brf Ravalen
liloz@brfravalen.se
Signerat: 2024-05-20 14:47 BankID LILOZ KASEM

Brf Ravalen
Narsis@brfravalen.se
Signerat: 2024-05-20 16:29 BankID NARSIS MIAN

Brf Ravalen
Engla@brfravalen.se
Signerat: 2024-05-20 20:04 BankID ENGLA NORDLING

Brf Ravalen
sepideh-nasiri@hotmail.com
Signerat: 2024-05-20 14:49 BankID SEPIDEH FAGHIH NASSIRI

Grant Thornton Sweden AB
clas.niklasson@se.gt.com
Signerat: 2024-05-20 18:35 BankID CLAS NIKLASSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
106 Årsredovisning 2023.pdf	185.3 kB	d8e4 7b0c a725 2ecf 070b edef f7b5 babb a684 76ff dfb9 ec20 b196 b393 fe3f e959

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-20	13:45	Skapat Rama Badwea, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-05-20	14:47	Signerat Brf Ravalen Genomfört med: BankID av LILOZ KASEM. IP: 94.191.136.58
2024-05-20	14:49	Signerat Brf Ravalen Genomfört med: BankID av SEPIDEH FAGHIH NASSIRI. IP: 83.185.35.75
2024-05-20	16:29	Signerat Brf Ravalen Genomfört med: BankID av NARSIS MIAN. IP: 188.149.227.163
2024-05-20	18:35	Signerat Grant Thornton Sweden AB Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. IP: 83.254.238.169

Händelser

2024-05-20

20:04

Signerat | Brf Ravalen

Genomfört med: BankID av ENGLA NORDLING. IP: 188.149.157.83



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19