

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Råven 20

Org.nr 716447-6330



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Org.nr. 716447-6330

Postadress: Källängsvägen 34, 181 44 LIDINGÖ

Fakt.adress: Brf Råven 20, ID 19501, Box 1071, 831 29 ÖSTERSUND

Mail: info@raven20.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 08-522 18 242 (kundsupport)

Mail: backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Råven 2 i Lidingö stad, Lidingö församling förvärvades 2006-09-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Källängsvägen 34. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Lägenheter och lokalers yta, Den totala byggnadsytan uppgår till 3173 kvm, varav 2947 kvm utgör lägenhetsyta och 226 kvm lokalyta. I föreningen finns 3 parkeringsplatser med eluttag och ett mopedförråd, samt 12 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser etc.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök/kokvrå
1 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret, i avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte/Relining	2011
Undercentral	2012
Garageportar + dränering	2012
Garageplan, 3 st p-platser	2013
Fasad	2013
Renoverat 2st badrum	2013
Piskbalkong/fönster	2014
Byte av armaturer	2014
OVK	2014

Fastighetsförvaltning föreningen har avtal med Kraft Lidingö AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel För städning finns avtal med Perfecta Sthlm Innovativ AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-07-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-12-03.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 46 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 3 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt har skett under året. Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 450 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marcus Isberg	ledamot/Ordf.
Ulrika Witte	ledamot/Sekr.
Peo Westerberg	ledamot/Kassör
John Hakala	ledamot/
Charlotte Styren	ledamot
Per Åkenes	suppleant

Till **revisor** har Leif Hermansson, LH Revision AB valts.

Valberedningen består av Maud Sorrentino, Gustav Wikne och David Spangenberg varav den senare är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har flera aktiviteter genomförts i och runt fastigheten. Tvättstugan har förbättrats med ytterligare en ny tvättmaskin och ett nytt torkskåp. Parkeringen har fått en förlängning av räcket, miljön runt huset är nu finare än någonsin och nya redskap för underhåll av huset har handlats in, bl.a. en ny gräsklippare.

Våra gemensamma utrymmen har börjat en resa för att transformeras till bastuutrymme och träningslokal. Nytt golv är lagt i pannrummet och de gamla evakueringsduscharna med väggar och dörrar är nu borttagna.

Vi har som vanligt genomfört en utedag där området runt fastigheten har setts över. Vi har även haft en städdag där föreningen gemensamt städade av ytor invändigt. Utöver detta har det tagits enskilda initiativ där gemensamma utrymmen rensats upp, utemiljön fixats till och mycket mer därtill.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen höjning planeras under 2015.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Nytt golv i pannrum	30
Nytt räcke parkering	22

Händelser efter räkenskapsåret

Efter en förfrågan till medlemmarna i föreningen så är det klart att vi under 2016 kommer att fortsätta arbetet med att iordningställa ett utrymme med bastu och ett annat utrymme som kommer att fungera som träningslokal. Då våra gemensamma ytor nu krymper kommer vi att se över vår "vindslokal" och se till att den blir isolerad och att den kan fungera som möteslokal.

Utöver detta ska vi göra en översyn av behovet av fönsterrenovering och avvaktar tidigare tänkt aktivitet, fönsterblecksmålningen, tills resultatet av översynen är klar.

Tele 2 kommer under året att genomföra ett större arbete med masten på taket och i samband med detta åtgärda de eventuella brister som finns på taket.

Planerat underhållsbehov Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 3 554 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan, beloppen är exkl. moms.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Träningslokal	2016	120
Bastuutrymme	2016	100
Vindslokalen	2016	150

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	2 095	2 091	2 077	2 054	2 047
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-216	-213	-229	-8 843	822
Soliditet, %	72,2	72,32	72,15	74,62	72,64
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	608	608	608
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 530	6 530	6 530	5 813	6 464
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,53	3,63	3,51	3,51	3,66
Fastighetens belåningsgrad, % *	27,95	27,77	27,58	25,52	28,31

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 883 415
Årets resultat	-216 412
	-3 099 827
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	122 979
I ny räkning överföres	-3 222 806
	-3 099 827

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 095 617	2 091 129
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 095 617	2 091 129
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 007 997	-994 406
Övriga externa kostnader	3	-99 225	-93 139
Personalkostnader		-78 593	-79 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 992	-474 879
Summa rörelsens kostnader		-1 668 807	-1 641 752
 Rörelseresultat		426 810	449 377
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		31	887
Räntekostnader		-643 253	-662 788
Summa finansiella poster		-643 222	-661 901
 Resultat efter finansiella poster		-216 412	-212 524
 Årets resultat		-216 412	-212 524

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	65 194 991	65 634 900
Inventarier, verktyg och installationer	5	535 674	536 444
Summa materiella anläggningstillgångar		65 730 665	66 171 344
Summa anläggningstillgångar		65 730 665	66 171 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	747
Övriga fordringar		104	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	11 567	5 995
Summa kortfristiga fordringar		11 671	6 815
Kassa och bank		1 298 790	1 055 041
Summa omsättningstillgångar		1 310 461	1 061 856
SUMMA TILLGÅNGAR		67 041 126	67 233 200

BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	50 589 160	50 589 160
Yttre underhållsfond	919 639	796 660
Summa bundet eget kapital	51 508 799	51 385 820
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 883 415	-2 547 912
Årets resultat	-216 412	-212 524
Summa fritt eget kapital	-3 099 827	-2 760 436
Summa eget kapital	48 408 972	48 625 384
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	18 224 000	18 224 000
Summa långfristiga skulder	18 224 000	18 224 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	20 861	38 798
Aktuell skatteskuld	189	0
Övriga skulder	33 630	35 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 474	309 721
Summa kortfristiga skulder	408 154	383 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 041 126	67 233 200
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	27 040 000	27 040 000
	27 040 000	27 040 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %, 2,5%
Installationer	5 %
Inventarier	10 %, 20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll.

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 697 399	1 697 400
	Hyresintäkter bostäder	168 204	163 284
	Hyresintäkter lokaler	66 000	66 000
	Hyresintäkter garage	132 000	132 000
	Övriga hyresintäkter	32 014	32 445
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 095 617	2 091 129
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	60 232	59 122
	Städ, entrémattor och snöröjning	59 169	56 301
	Fastighetsel	53 410	53 250
	Fjärrvärme	323 091	340 506
	Vatten	39 884	64 255
	Sophämtning	57 314	42 067
	Kabel-TV	9 325	9 340
	Reparation/underhåll	288 208	286 288
	Fastighetsskatt	60 678	60 672
	Fastighetsförsäkring	22 703	22 605
	Övriga kostnader	33 983	
	Summa driftkostnader	1 007 997	994 406
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Kameral förvaltning	64 920	62 454
	Bankkostnader	3 280	2 141
	Styrelsemöte/årsmöte	1 425	4 827
	Revisionsarvode	14 696	15 484
	Serviceavg. brf organisation	4 950	4 950
	Övriga kostnader	9 954	3 283
	Summa övriga externa kostnader	99 225	93 139
Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	68 636 201	68 627 073
	Inköp	0	9 128
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 636 201	68 636 201
	Ingående avskrivningar	-3 001 301	-2 561 407
	Årets avskrivningar	-439 909	-439 894
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 441 210	-3 001 301
	Utgående redovisat värde	65 194 991	65 634 900
	Redovisat värde byggnader	34 919 033	35 348 976
	Redovisat värde markanläggningar	475 056	485 022
	Redovisat värde mark	29 800 902	29 800 902
	Summa redovisat värde	65 194 991	65 634 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	40 993 000	40 993 000
	varav byggnader:	22 266 000	22 266 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	651 257	502 456
	Inköp	42 313	148 801
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 570	651 257
	Ingående avskrivningar	-114 813	-79 828
	Årets avskrivningar	-43 083	-34 985
	Utgående redovisat värde	535 674	536 444

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkringspremie	3 733	3 663
	Com Hem	2 334	2 332
	Övrigt	5 500	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 567	5 995

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 517 775	4 071 385	796 660	-2 547 912	-212 524
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-212 524	212 524
Avsättn. till fond för yttre underhåll			122 979	-122 979	
Årets förlust					-216 412
Belopp vid årets utgång	46 517 775	4 071 385	919 639	-2 883 415	-216 412

Not 8	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering efter 5 år	18 224 000	18 224 000
	Summa långfristiga skulder	18 224 000	18 224 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2018-11-28	3,38		2 000 000
Swedbank	2016-06-08	4,26		8 112 000
SEB	2017-06-28	3,20		4 056 000
Stadshypotek	2024-12-31	2,45		4 056 000
Summa			0	18 224 000

AO

Bilaga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	426 810	449 377
Justeringar för avskrivningar	482 992	474 879
Erhållen ränta mm	31	887
Erlagd ränta	-643 253	-662 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	266 580	262 355
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 603	15 609
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-17 937	-21 910
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	43 022	-214 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 062	41 276
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-9 128
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-42 313	-148 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 313	-157 929
Förändring av likvida medel	243 749	-116 653
Likvida medel vid årets början	1 055 041	1 171 694
Likvida medel vid årets slut	1 298 790	1 055 041

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupen räntekostnad	84 885	84 886
	Förutbetalda hyror/avgifter	171 454	140 944
	Upplupen fjärrvärmekostnad	42 259	52 618
	Övriga upplupna kostnader	54 876	31 273
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 474	309 721

Stockholm 2016-07-07


Per-Ole Westerberg


John Hakala


Marcus Isberg


Ulrika Witte


Charlotte Styren

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2016.


Leif Hermansson
Auktoriserad revisor





LH REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råven 20, org.nr 716447-6330.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råven 20 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen/bostadsrättslagen 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/bostadsrättslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 år 2015.

Styrelsens 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 ersättningsskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Älvsjö den 4 maj 2016



Leif Hermansson

Auktoriserad revisor