



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Ravalen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ravalen med säte i Stockholm org.nr. 769619-2199 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Skagafjord 1	Stockholms Kommun / Exploateringskontor	10 år	2029-01-01	2009

Totalt 1 objekt

Gemensamhetsanläggningar:
Skagafjord GA:1. Andelstal 64%

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	440
6	förråd	0
5	lokaler (hyresrätt)	178
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 520
62	garageplatser	0
6	p-platser	0
Totalt 162 objekt		6 138

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Liloz Kasem	Ordförande
Sarah Chohan	Ledamot
Narsis Mian	Ledamot
Engla Nordling	Ledamot
Alexandros Amanatiadis	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ana Coleta, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% 2024-06-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det senaste verksamhetsåret har styrelsen arbetat med flera viktiga frågor. En av de mest betydande händelserna var bytet av ekonomisk förvaltare från Frubo AB till HSB ekonomi, som genomfördes vid årsskiftet. Syftet med bytet var att förbättra samordningen mellan teknisk och ekonomisk förvaltning. Detta byte har genomförts utan några större problem, och vi har arbetat med att anpassa rutiner och informera medlemmarna.

Styrelsen har också diskuterat och hanterat effekterna av inflation och stigande räntor på föreningens lån. Under våren försämrades föreningens ekonomiska likviditet, till stor del på grund av bristande hantering av vidarefaktureringen av gemensamma kostnader från Brf Skagagård av vår tidigare ekonomihandläggare, Frubo AB. Dessutom missades betalningar av viktiga fakturor. Detta resulterade i att föreningen tog ett ytterligare lån på kort sikt för att stabilisera föreningens ekonomi. För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen att höja den totala avgiften med 24% från årsskiftet och ta bort schablonkostnaden för värme och vatten. Styrelsen har även anlitat HSB:s experter för att få hjälp med den ekonomiska förvaltningen och planeringen.

Vidare har styrelsen prioriterat underhållet och förbättringarna av värme- och ventilationssystemet, vilket inkluderade injustering av lägenhetsaggregat och cirkulationspump. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes under hösten. Arbetet med radonmätningen, som ska utföras vart tionde år, inleddes i slutet av verksamhetsåret.

Vi genomförde även stamspolning av avloppsrören under sommaren, och målning av portarna utfördes även då, med en uppföljning planerad till våren. Med tanke på att garageporten nått sin tekniska livslängd och reparationskostnaderna ökade, beslutade styrelsen att byta ut den, vilket genomfördes i maj. För att engagera medlemmarna genomfördes en gemensam städdag tillsammans med Brf Ravalen den 20 april, där även en container för grovsopor fanns tillgänglig. En insamling av grovsopor genomfördes även i början av november tillsammans med Brf Skagagård.

Inför verksamhetsåret 2025 kommer styrelsen att prioritera att öka trivseln och stärka relationerna mellan styrelsen och medlemmarna. Arbetet med att skapa en varm och välkomnande atmosfär kommer att fortsätta, samtidigt som styrelsen fokuserar på att bygga en ekonomiskt stark förening. Styrelsen har inga större arbeten planerade enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-177	-146	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 977	6 194	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 184	7 059	7 648	7 679	7 715
Räntekänslighet, %	9	9	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	156	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	795	755	607	605	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	903	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 429	5 198	4 515	4 568	4 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 876	-3 306	-2 288	-1 053	-906
Soliditet, %	74	75	76	76	76

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Även höga räntekostnader har bidragit till årets negativa resultat.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 27% (den procentuella höjningen utgår från att avgiften slås ihop med avgiften för värme och vatten), fr.o.m 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	144 514 000	0	0	144 514 000
Underhållsfond, kr	2 374 466	0	-83 211	2 291 255
S:a bundet eget kapital, kr	146 888 466	0	-83 211	146 805 255
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 313 645	-3 305 679	83 211	-13 536 113
Årets resultat, kr	-3 305 679	3 305 679	-3 876 082	-3 876 082
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 619 324	0	-3 792 871	-17 412 195
S:a eget kapital, kr	133 269 142	0	-3 876 082	129 393 060

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 730 kr samt ianspråktagande skett med 583 941 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 536 113
Årets resultat, kr	-3 876 082
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 412 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 438 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	937 534
Balanseras i ny räkning, kr	-18 912 661

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 428 569	5 542 314
Övriga rörelseintäkter		23 308	0
Summa Rörelseintäkter		5 451 877	5 542 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 232 041	-4 770 422
Övriga externa kostnader	Not 4	-313 855	-364 211
Personalkostnader	Not 5	-170 368	-158 689
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 849 386	-1 828 294
Summa Rörelsekostnader		-7 565 650	-7 121 616
Rörelseresultat		-2 113 773	-1 579 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	574	453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 762 883	-1 726 829
Summa Finansiella poster		-1 762 309	-1 726 376
Resultat efter finansiella poster		-3 876 082	-3 305 678
Resultat före skatt		-3 876 082	-3 305 678
Årets resultat		-3 876 082	-3 305 678

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	172 418 543	174 141 606
Summa Materiella anläggningstillgångar		172 418 543	174 141 606
Summa Anläggningstillgångar		172 418 543	174 141 606

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 220	448 296
Aktuell skattefordran		11 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	731 044	362 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		546 714	467 569
Summa Kortfristiga fordringar		1 303 448	1 278 650
Kassa och bank			
Kassa och bank		-396	2 074 853
Summa Kassa och bank		-396	2 074 853
Summa Omsättningstillgångar		1 303 052	3 353 502
Summa Tillgångar		173 721 595	177 495 108

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	144 514 000	144 514 000
Fond för yttre underhåll	2 291 255	2 374 466
Summa Bundet eget kapital	146 805 255	146 888 466
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-13 536 113	-10 313 645
Årets resultat	-3 876 082	-3 305 679
Summa Ansamlad förlust	-17 412 195	-13 619 324
Summa Eget kapital	129 393 060	133 269 142

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1127 766 843	27 929 060
Summa Långfristiga skulder	27 766 843	27 929 060
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1215 050 563	14 123 334
Leverantörsskulder	411 306	1 406 330
Skatteskulder	93 036	186 008
Övriga kortfristiga skulder	Not 1313 589	23 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14993 198	557 563
Summa Kortfristiga skulder	16 561 692	16 296 906
Summa Skulder	44 328 535	44 225 966
Summa Eget kapital och skulder	173 721 595	177 495 108

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 113 773	-1 579 303
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 849 386	1 828 294
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 849 386	1 828 294
Erhållen ränta	574	453
Erlagd ränta	-1 756 829	-1 726 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 020 642	-1 477 385
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	353 029	324 070
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-668 496	260 968
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-315 468	585 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 336 110	-892 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-126 324	-202 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126 324	-202 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Upptagna lån	1 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	765 012	-139 203
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 765 012	-139 203
Årets kassaflöde	-697 422	-1 233 925
Likvida medel vid årets början	2 400 791	3 634 716
Likvida medel vid årets slut	703 369	2 400 791

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Förbättringsarbeten	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala

årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. **Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD vatten) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. **Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 515 333	3 247 704
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	716 795	790 608
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	210 224	211 200
	Årsavgifter lokaler	263 108	246 664
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	20 106	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	10 800	0
	Hyrer lokaler	212 151	179 379
	Hyrer garage och parkeringsplatser	584 169	478 960
	Hyrer övrigt	10 800	13 200
	Övriga primära intäkter	53 495	376 255
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 596 981	5 543 970
	Hyresbortfall	-168 412	-1 656
	<i>Summa</i>	-168 412	-1 656
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 428 569	5 542 314

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-744 087	-525 918
	Snö och halk-bekämpning	-170 908	-91 442
	Reparationer	-524 912	-1 178 850
	Planerat underhåll	-937 534	-583 941
	Försäkringsskador	-43 698	0
	EI	-188 761	-190 672
	Uppvärmning	-801 832	-660 129
	Vatten	-261 557	-205 904
	Sophämtning	-196 706	-125 970
	Fastighetsförsäkring	-107 178	-98 151
	Kabel-TV och bredband	-211 075	-208 975
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-302 760	-299 398
	Förvaltningsavtalskostnader	-210 107	-147 585
	Tomträttsavgäld	-456 369	-456 700
	Övriga driftkostnader	-74 558	3 213
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 232 041	-4 770 422
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 368	0
	Administrationskostnader	-110 344	-11 639
	Extern revision	-22 435	-20 565
	Konsultkostnader	0	-8 470
	Medlemsavgifter	-7 279	-7 279
	Föreningsverksamhet	-3 385	-25 164
	Övriga förvaltningskostnader	-140 044	-291 094
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-313 855	-364 211
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-131 250	-120 750
	Sociala avgifter	-39 118	-37 939
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 368	-158 689
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 849 386	-1 828 294
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 849 386	-1 828 294

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	337	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	237	453
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	574	453
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 753 312	-1 727 350
	Övriga räntekostnader	-9 571	521
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 762 883	-1 726 829
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	169 348 837	169 146 462
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 500 000	22 500 000
	Årets investeringar	126 324	202 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	191 975 161	191 848 837
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 707 231	-15 878 937
	Årets avskrivningar	-1 849 386	-1 828 294
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 556 617	-17 707 231
	<i>Utgående redovisat värde</i>	172 418 544	174 141 606
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 310 000	3 310 000
	<i>Summa</i>	166 910 000	166 910 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 868 000	45 868 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 868 000	45 868 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	703 765	325 938
	Övriga fordringar	27 279	36 847
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	731 044	362 785

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,92%	2025-06-24	14 916 627	70 000
SBAB	3,92%	2028-05-19	13 900 390	67 645
SBAB	4,07%	2026-05-19	14 000 389	67 645
			42 817 406	205 290
Långfristig del			27 765 489	
Nästa års amortering av långfristig skuld			135 290	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 916 627	
Kortfristig del			15 051 917	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			205 290	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			821 160	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,62%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,92%	2025-06-24	14 916 627	70 000
SBAB	3,92%	2028-05-19	13 900 390	67 645
SBAB	4,07%	2026-05-19	14 000 389	67 645
			42 817 406	205 290
Nästa års amortering av långfristig skuld			135 290	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 916 627	
Kortfristig del			15 051 917	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	13 589	20 551
Övriga kortfristiga skulder	0	3 120
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 589	23 671

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	491 507	347 351
Upplupna räntekostnader	6 054	0
Övriga upplupna kostnader	495 637	210 212
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	993 198	557 563

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SARAH CHOCHAN

Styrelseledamot

Serienummer: 494b88d0ceaa01[...]ca4c04c176a5d

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-09-02 15:34:16 UTC



NARSIS MIAN

Styrelseledamot

Serienummer: f4eaf7423149b1[...]c50b31aad2940

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-09-02 16:47:14 UTC



LILOZ KASEM

Ordförande

Serienummer: 4675b639f512a0[...]82edbdba813575

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-09-02 17:48:10 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 37.0.xxx.xxx

2025-09-02 20:19:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ravalen, org.nr. 769619-2199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ravalen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ravalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska två revisorer väljas på föreningsstämman. Av dessa ska minst en vara extern och inneha kompetensnivå som godkänd revisor.

Vid den senaste föreningsstämman valdes endast en revisor, vilket innebär att föreningen inte uppfyllt kravet på antal revisorer enligt stadgarna. Därtill vill vi som valda revisorer uppmärksamma att ingen av oss innehar behörighet som godkänd eller auktoriserad revisor, vilket innebär att även kravet på revisorns kompetens inte uppfylls. Detta utgör ett avsteg från föreningens stadgar.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 37.0.xxx.xxx

2025-09-02 20:19:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.