

Årsredovisning för

BRF Kragstalund II

716417-4331

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kragstalund II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 till 2014-12-31. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor.

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens lägenheter upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1980-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 1980-06-09 med senaste ändring 2002-04-19.

Föreningen har 90 andelar av 181 i gemensamhetsanläggningen Kragsta ga:3 som förvaltas av Zetterlundsvägens Samfällighetsförening (Org.nummer 716417-1956). Samfälligheten ansvarar för förvaltning av infartsvägar, underhåll av vattenpumpar/stationer, skötsel av gemensamma grönområden, gatubelysning, avloppsledning, TV-anläggningar, lekplatser samt garagen. Samfälligheten ansvarar även för utdebitering av vatten och värme enligt vad som är beslutat i anläggningsbeslutet hos Fastighetsbildningsmyndigheten den 24 oktober 1980 samt underlag från föreningens ekonomiska plan.

Sammansättning av styrelsen

Styrelse fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

Ledamöter

Christel Ackerfeldt, ordförande
Jennie Vallée, sekreterare
Camilla Björklund, kassör
Patrik Nyman
Ronny Karlsson

Suppleanter

Anna Thiseus
Eva Friedman
Andreas Danielsson

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

Ledamöter

Jennie Vallée, ordförande
Camilla Björklund, kassör
Patrik Nyman, sekreterare
Ronny Karlsson
Pia Åberg

Suppleanter

Anna Thiseus
Eva Friedman
Therese Stierner

Firmatecknare:

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisor

Marie Nordlander Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB (Org.nummer: 556714-8506)
Sankt Eriksgatan 63, 112 34 Stockholm

Valberedning

Ingrid Karlqvist
Karl Gertner

Stämmor

Den ordinarie stämman ägde rum den 27 maj 2014.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsfrågor och avhållit nio protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Scratchgruppen AB (Org.nummer: 556294-8140) i Täby.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Organisationsanslutningar

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kragsta 2:244 i Vallentuna. Fastigheten består av 90 radhuslägenheter uppdelade i fem områden. Adress: Zetterlunds Väg 1A-10B, 26A-36B, 82A-91B, 112A-115B och 123A-129B. Den totala boytan är 6623 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12st	1,5 rok	56,3 m2	675 m2
40st	2 rok	67,7 m2	2708 m2
24st	3 rok	77,7 m2	1865 m2
14st	4 rok	98,2 m2	1375 m2

Under året har 10 bostadslägenheter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 108.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Redovisning av utförda underhållsarbeten 2014

Förbättringsmålning av taken samt visst plåtarbete och hängrännor rensade sep/okt 2014

Spolningar av avlopp vid behov.

Sopkärl rengjorda under september 2014

Rensning av ventilationssystemet samt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utfördes av Börjessons Ventilation november 2014.

Styrelsen har samarbetat med Radea AB som ska ta fram en plan om radonsanering.

Planerade underhållsarbeten 2015

Sammanställning efter kontroll av ventilationssystemet 2014 påvisar nödvändiga åtgärder och beräknas fortlöpa under 2015. Bli byte av ca 13 st centralfläktar samt injustering av luftflöde. Även andra åtgärder behövs i vissa fall för att säkerställa god ventilation. Start början maj 2015.

Med hjälp av den plan som Radea AB ska ta fram så hoppas vi att under 2015 ha påbörjat radonsanering med inledningsvis ca 4-6 pilotlägenheter.

Renovering av yttre fönsterkarmar och bågar i längorna 112-118 och 123-129 sker under vår/sommar 2015.

Löpande fönsterbyten med vaccumsläpp.

Löpande underhåll.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit kontakt med olika firmor för anbudsfrågan för analys av stammar. Stammar bör ses över 30-60 år efter byggnation.

Fortsatt renovering av ytterfönsters karmar och bågar under 2016-2017

Ventilationsrensning ca. var sjätte år

Radonsanering

Årlig översyn av tak och hängrännor.

2021-22 fastigheten ska målas om, panel samt fundamenten.

Trappor och räcken ska ses över.

Samfälligheten

Avgifterna till Samfälligheten svarar för den största enskilda delen på ca 2,1 miljoner kr av bostadsrättsföreningens kostnader, varav hälften utgörs av kostnader för vatten och värme 1.143.259 kr. Samfällighetsavgiften 2015 är beslutad till 10.876 kr per hushåll på Samfällighetens årsmöte den 21 november 2014. För mer information kan man läsa Samfällighetens verksamhetsberättelse för 2013/2014 som finns tillgänglig på Samfällighetens hemsida. Två städdagar har genomförts med Samfälligheten under våren och hösten 2014. På höstens städdag fick vi även besök av Brandförsvaret som informerade om brandsäkerhet.

Tvister

Angående tvist med tidigare redovisningsbyrå har styrelsen lämnat förlikningserbjudande maj 2014 men ej fått svar.

I fallet med bestridandet av fakturan från Axela AB beträffande åtgärd av vattenskada har vi ej fått återkoppling.

Ekonomi

Föreningen gör ett starkt resultat även 2014 med ett resultat på 906.773kr.
Per den sista december 2014 hade föreningen ett banktillgodohavande på 3.419.478kr.
Under 2014 bytte föreningen bank från Nordea till Swedbank

Lån

Lån nr	2013-12-31	Amortering	Betald ränta	2014-12-31	Ränta	Bundet till
Nordea lånen (3st)	18 009 216	18 009 216	223 668	0		lösta lån
Swedbank 285 479 752-5	6 000 000	0	82 709	6 000 000	2,43 %	190619
Swedbank 285 479 753-3	6 000 000	0	75 802	6 000 000	2,060 %	170622
Swedbank 285 479 754-1	6 850 000	51 894	76 639	6 746 212	1,117 %	150528
Summa	18 850 000	51 894	235 150	18 746 212		

"Garagelånet" har under året betalats enligt följande i bokföringen;

	2013-12-31	Amortering	Betald ränta	2014-12-31
Andel i garagelånet 90/181	2 060 550	83 535	62 505	1 977 015

Efter samråd med föreningens revisor och genomgång med Samfällighetens revisor har vi bokat bort garagelånet då detta lån aldrig skulle ha bokats upp i vår bokföring (2008). Det var egentligen fonderade medel som felaktigt bokades om som lån. Detta bokas nu tillbaka till fonderade medel, där det hör hemma. Den bokföring som skett på kontot gällande amortering/räntor garagelån kvarstår. Endast återstående belopp bokas om.

Taxering

Från och med 2013-01-01 är föreningens taxeringsvärde fastställt till 57 200 000 kr varav byggnader 37 000 000 kr och mark 20 200 000 kr.

Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för 2014 var 109.530 kr (90 lägenheter à 1.217 kr per lgh).
För 2015 kommer den kommunala fastighetsavgiften att höjas till 111.870 kr, dvs 1.243 kr per lgh

Försäkring

Föreningens fastighet har under 2014 varit försäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar egendom, saneringsavtal, ansvar, rättsskydd, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring (tillägg) ingår och behöver ej tecknas vid hemförsäkring av de boende.

Underhållsfond

Underhållsfonden är idag på 1.089.873 kr efter att vi satt av 92.800 kr i enlighet med stadgarna. Nu tillkommer även 1.977.015 efter korrigerig av bokslutet 2008 (se kommentar under lån / garagelån) Det finns därmed nu en yttre reparationsfond på 3.066.888 kr.

Årsavgifter

Årsavgiften sänktes juli 2014 med 422 200 kr (844 400 kr per år), till ett genomsnitt på ca 649 kr/m2 samt att tv-avgiften togs bort och ingår i årsavgiften. Nya avgifter från och med 1 juli 2014 blev

A-lägenhet 1,5 rok	3373kr
B-lägenhet 1,5 rok	3272 kr
A-lägenhet 2 rok	3740kr
B-lägenhet 2 rok	3630kr
A-lägenhet 3 rok	4274kr
B-lägenhet 3 rok	4148kr
A-lägenhet 4 rok	5075kr
B-lägenhet 4 rok	4925kr

Föreningen redovisade 2014 en vinst på 906.773 kr. Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkning:

Balanserad vinst från föregående år	1 785 868
Avsättningar till föreningens yttre underhålls	-92 800
Årets vinst	906 773
	<hr/>
	2 599 841
Styrelsen föreslår följande disponering av vinsten;	
till föreningens yttre underhållsfond avsätts	-92 800
att resterande vinst överföres i ny räkning	<hr/>
	2 507 041

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Månadsavgifter m.m.		4 823 472	5 289 799
Summa intäkter		4 823 472	5 289 799
Kostnader			
Kostnader reparation & underhåll	3	-423 544	-356 063
Kostnader Samfälligheten	2	-2 078 512	-2 086 002
Övriga kostnader	4	-615 218	-642 383
Kostnad styrelsearvoden	5	-124 849	-128 238
Avskrivning fastighet 0,5%		-154 701	-154 701
Summa rörelsekostnader		-3 396 824	-3 367 387
Rörelseresultat		1 426 648	1 922 412
Finansiella poster			
Ränteintäkt		6 462	1 767
Räntekostnader	6	-526 337	-705 435
Summa finansiella poster		-519 875	-703 668
Resultat efter finansiella poster		906 773	1 218 744
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		906 773	1 218 744
Skatter			
Skatt / förändring tidigare års skatt		-	80 614
Årets resultat		906 773	1 299 358

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 486 999	22 641 700
Summa anläggningstillgångar		22 486 999	22 641 700
Summa anläggningstillgångar		22 486 999	22 641 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		47 217	30 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 874	294 549
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		251 091	324 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	3 419 478	1 827 327
Summa kassa bank		3 419 478	1 827 327
Summa omsättningstillgångar		3 670 569	2 151 974
SUMMA TILLGÅNGAR		26 157 568	24 793 674

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 044 000	1 044 000
Fond för yttre underhåll		3 066 888	997 073
Summa grundavgifter		4 110 888	2 041 073
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 693 068	486 510
Årets resultat		906 773	1 299 358
Summa fritt eget kapital		2 599 841	1 785 868
Summa eget kapital		6 710 729	3 826 941
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån Swedbank	10	18 746 212	-
Tidigare garagelån Samfällighet		-	2 060 550
Nordealån		-	18 009 216
Summa långfristiga skulder		18 746 212	20 069 766
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	11	206 066	228 790
Skatteskulder		-8 709	1 791
Övriga skulder		30 710	24 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472 560	641 929
Summa kortfristiga skulder		700 627	896 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 157 568	24 793 674

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	34 063 300	34 063 300
Summa ställda säkerheter	34 063 300	34 063 300

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i ekonomisk förening.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars pårestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångarna skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivning enligt plan sker med 0,5% av anskaffningsvärdet för byggnaderna vilket innebär en avskrivningstid om 200 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som, efter individuell prövning, beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 1 Samfällighetsavgift	140101-141231	130101-131231
Samfälligheten / avgift	935 253	914 397
Samfälligheten / värme o vatten	1 143 259	1 171 605
Summa Samfällighetsavgifter	2 078 512	2 086 002

Not 2 Reparation och underhåll fastighet

Grana rör / fukt från radiator / utbyte	3 896
Från Stan / takfläktar utbyte	56 469
Från Stan / fuktmätning	84 684
Bällsta El / ingen el i förråd	744
Från Stan / fuktskada	2 500
Från Stan / fuktmätning + åtgärd	2 844
Grana Rör / stopp avlopp	1 318
Bällsta El / kontroll fläkt	6 644
Cykelställ	861
Från Stan / rivning o återställning golv	848
Norrorts högtryck/ rensning avlopp	5 003
Från Stan / besiktning / rivning / återställning	2 125
Grana Rör / byte radiator	5 485
Grana Rör / spolning avlopp	2 444
Vallentuna Glas / insatt isolerglas	4 044
Grana Rör / tätning droppande ventil	931
Kjellstrands Plåt / rensning av tak o rännen	13 931
Norrorts högtryck / rensning köksavlopp	6 375
Från Stan / renovering takfläkt	10 543
Birger Ekströms Bygg / målning fönster	4 575
Grana Rör / ompackning ventil	984
Börjessons sotning	150 000
Från Stan / omläggning plattor	9 513
Norrorts Högtryck / köksavlopp	4 500
Börjessons Sotning / byte centralfläkt	6 000
Norrorts Högtryck / köksavlopp	2 125
Allmänna rörjouren / kontroll o byte ventil	7 620
Dahlbergs Bygg / arbete utfört (2012)	26 538
Summa	423 544

Not 3 Övriga kostnader

Garageplatser / finns även som intäkt	36 000	
El/ belysning	16 338	13 639
Köp av domän	12 500	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 910	6 580
Kontorsmateriel	2 879	3 889
Trycksaker	3 963	29 045
Övriga kostnader	1 773	6 695
Telefon	1 859	1 804
Porto	402	450
Hushållssopor	121 780	98 925
Fastighetsförsäkring	137 975	127 375
Kommunal fastighetsavgift	109 530	108 900
Bokföring Scratchgruppen	93 070	88 565
Bostadrättsanalys	22 282	70 000
Revisorns arvode	34 375	36 250
Konsult / Advokat	6 250	45 500
Bankkostnader	7 332	4 766
Summa	615 218	642 383

Not 4 Styrelsearvoden & löner

Arvoden till styrelsen	95 000	100 000
Lönekostnad tidigare anställd / tvist		16 531
Återföring lönekostnad tagen 121231		-19 713
Sociala avgifter	29 849	31 420
Summa	124 849	128 238

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader , lån Nordea	223 668	602 037
Räntekostnader, lån Swedbank	235 150	0
Räntekostnader, garagelån	62 505	98 394
Räntekostnader, övrigt	5 014	5 004
Summa	526 337	705 435

Not 6 Byggnader och Mark

Byggnader	30 940 203	30 940 203
Avskrivet vid årets början	-11 883 503	-11 728 802
Årets avskrivning 0,5% (tidigare 1%)	-154 701	-154 701
Summa	-12 038 204	-11 883 503
Mark	3 585 000	3 585 000
Redovisat innehav vid årets slut	<u>22 486 999</u>	<u>22 641 700</u>

Not 7 Fritt eget kapital

Fritt eget kapital vid årets ingång		1 785 868
Avsättning till yttre fond (131231)		-92 800
Årets resultat		906 773
Fritt eget kapital vid årets utgång		<u>2 599 841</u>

Not 8 checkräkningskredit

Beviljad kreditlimit*	0	1 000 000
Saldo per bokslutsdagen	3 419 478	1 827 327

* / Checkräkningskrediten är borta sedan 2014-03

Not 9 Fastighetslån **140101-141231** **130101-131231**

Nordea	0	18 009 218
Swedbank	18 746 212	0

Not 10 Leverantörsskulder

Edsvikens Redovisningsbyrå / tvistigt belopp från 2012	156 369	
Axela /rep av vattenskada /tvistigt belopp från 2012	49 697	
Summa	<u>206 066</u>	

Not 11 Yttre underhållsfond

Underhållsfond /banktillgodohavande	1 089 873	
Underhållsfond korrigerig av bokslutet 2008	1 977 015	
Summa	<u>3 066 888</u>	

BRF Kragstalund II
716417-4331

Underskrifter

Vallentuna 2015-⁰⁴~~05~~-26



Jennie Vallée



Camilla Björklund



Pia Åberg



Ronny Karlsson



Patrik Nyman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015- 04-27



Marie Nordlander / Parameter Revision AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kragstalund II
Org.nr. 716417-4331

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kragstalund II för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kragstalund II för år 2014.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 april 2015

Parameter Revision AB



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor