

Årsredovisning för

# **Brf Kragstalund II**

716417-4331

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**



### Händelser under räkenskapsåret

Spolning av avlopp vid behov  
Byte av centralfläktar samt injustering av luftflöden  
Renovering av yttre fönsterkarmar och bågar samt målning av fönsterbleck i längorna 1-10 och 26-36.  
Enligt den radonsaneringsplan Radea färdigställt har vi installerat ytterligare en radonfläkt, mätning utfördes okt-nov 2017 med gott resultat. Mätning av ytterligare två lägenheter utförs 2017-10 till 2018-01, vi inväntar resultat.  
Löpande fönsterbyte med vaccumsläpp.  
Löpande underhåll

### Planerad verksamhet för det kommande året

Löpande fönsterbyte med vaccumsläpp  
Spolning av avlopp vid behov  
Översyn av överliggare entré, samt balkonger  
Rensning och översyn av tak och hängrännor  
Översyn av belysning i förråd, byte till LED belysning i samtliga förråd

### 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-118B och 123A-129B.

Den totala boytan är 6623 kvm.

### Lägenhetsfördelning

12 st	1,5 rok	56,3 kvm	675 kvm
40 st	2 rok	67,7 kvm	2 708 kvm
24 st	3 rok	77,7 kvm	1 865 kvm
14 st	4 rok	98,2 kvm	1 375 kvm

### Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

### Föreningens ekonomi

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1.315 kr per lägenhet, Brf Kragstalund II använder det senare.

#### **Samfälligheten**

Avgifterna till Samfälligheten svarar för den största enskilda kostnaden av bostadsrättsföreningens kostnader. Samfällighetsavgiften var 12.699 kr per hushåll under perioden 1 dec 2016 till 30 nov 2017, avgiften höjdes med 363 kr per månad och hushåll efter Samfällighetens ordinarie stämma den 13 nov 2017. Detta innebär att Bostadsrättsföreningen höja avgiften med 4,7% från kvartal 2. För mer information kan man läsa Samfällighetens verksamhetsberättelse på deras hemsida. Två städdagar har genomförts under våren och hösten 2017.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Ekonomisk förvaltare är Norrorts Boservice AB.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Försäkring**

Föreningens fastighet har under 2017 varit försäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar egendom, saneringsavtal, ansvar, rättsskydd, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring.

Bostadsrättsförsäkring (tillägg) tecknas av bostadsrättsshavaren.

Föreningen har från januari 2017 slutit nytt avtal med försäkringsmäklarna Söderberg & Partner.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 107 (107) medlemmar.

Under året har 8 (9) överlåtelser skett.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

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.

### **Underhållsfond**

Underhållsfonden uppgår per 2017-12-31 till 3.345.288 kr efter att vi satt av 92.800 kr i enlighet med stadgarna.

### **Tvister**

Föreningen har haft en tvist med tidigare redovisningsbyrå, under december 2017 löstes denna tvist genom förlikning.

<b>Ekonomisk översikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	4 629 175	4 348 878	4 302 275	4 823 472
Genomsnittlig låneränta %	1,60	1,70	1,80	2,70
Resultat efter finansiella poster	319 959	-868 208	152 683	906 773
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	2 736	2 768	2 799	2 830
Soliditet, %	25	24	26	26
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	695	649	649	649

### **Förändring Eget Kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 044 000	3 252 488	2 566 924	-868 208
Disposition av föregående års resultat		92 800	-961 008	868 208
Årets resultat				319 959
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 044 000</b>	<b>3 345 288</b>	<b>1 605 916</b>	<b>319 959</b>

**Brf Kragstalund II**

716417-4331

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 605 916
årets resultat	319 959
<b>Totalt</b>	<b>1 925 875</b>

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	92 800
i ny räkning överföres	1 833 075

<b>Summa</b>	<b>1 925 875</b>
--------------	------------------

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning		4 629 175	4 348 878
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 629 175</b>	<b>4 348 878</b>
<b>Kostnader</b>			
Drift och Fastighetskostnader	1	-1 074 884	-2 210 304
Kostnader Samfälligheten	2	-2 563 625	-2 268 657
Övriga externa kostnader	3	-74 869	-137 001
Personalkostnader	4	-144 232	-137 991
Avskrivningar	5	-154 701	-154 701
<b>Summa kostnader</b>		<b>-4 012 311</b>	<b>-4 908 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>616 864</b>	<b>-559 776</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	2 405
Räntekostnader		-296 905	-310 837
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-296 905</b>	<b>-308 432</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>319 959</b>	<b>-868 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>319 959</b>	<b>-868 208</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 022 896	22 177 597
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 022 896</b>	<b>22 177 597</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 022 896</b>	<b>22 177 597</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		10 638	7 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	566 777	468 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>577 415</b>	<b>476 132</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank		2 554 494	2 472 075
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 554 494</b>	<b>2 472 075</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 131 909</b>	<b>2 948 207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 154 805</b>	<b>25 125 804</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 044 000	1 044 000
Föreningens fond för yttre underhåll		3 345 288	3 252 488
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 389 288</b>	<b>4 296 488</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 605 916	2 566 924
Årets resultat		319 959	-868 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 925 875</b>	<b>1 698 716</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 315 163</b>	<b>5 995 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	17 915 908	18 331 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 915 908</b>	<b>18 331 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		207 576	-
Leverantörsskulder		345 696	424 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	370 462	375 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>923 734</b>	<b>799 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 154 805</b>	<b>25 125 804</b>

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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 inflyta.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Not 1 Drift och Fastighetskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Löpande reparationer	627 052	1 776 268
Hushållssopor	156 716	153 448
EI	21 393	16 825
Fastighetsförsäkring	123 023	120 043
Fastighetsavgift	118 350	114 120
Hyra garage	28 350	29 600
	<b>1 074 884</b>	<b>2 210 304</b>

### Not 2 Kostnader Samfälligheten

Samfällighetsavgift	1 235 652	992 206
Värme och vatten	1 327 973	1 276 451
	<b>2 563 625</b>	<b>2 268 657</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	29 316	35 826
Konsultarvode	23 750	-
Arvode Scratchgruppen	-	27 147
Arvode för ekonomisk förvaltning	73 364	39 938
Återföring avslutad tvist	-76 369	-
Service avg till bransch organisation	6 910	6 910
Telefon	2 466	8 401
Övriga externa kostnader	15 432	18 779
	<b>74 869</b>	<b>137 001</b>



#### Not 4 Personalkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode	110 000	105 000
Sociala kostnader	34 232	32 991
	<b>144 232</b>	<b>137 991</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

##### Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 940 203	30 940 203
	<b>30 940 203</b>	<b>30 940 203</b>

##### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-12 347 606	-12 192 905
Årets avskrivningar	-154 701	-154 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-12 502 307</b>	<b>-12 347 606</b>

##### Akkumulerade anskaffningsvärden och mark

Ingående anskaffningsvärde	3 585 000	3 585 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<b>3 585 000</b>	<b>3 585 000</b>

<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>22 022 896</b>	<b>22 177 597</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	32 000 000	32 000 000
<i>Taxeringsvärden mark</i>	21 800 000	21 800 000
	<b>53 800 000</b>	<b>53 800 000</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Samfällighetsavgift	515 330	417 738
Ekonomisk förvaltning	19 265	18 341
Försäkring	20 672	19 664
Övriga fordringar	11 510	12 530
	<b>566 777</b>	<b>468 273</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Villkor		
Swedbank	2,43 %	2019-06-19	6 000 000	6 000 000
Swedbank	1,66 %	2020-06-22	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,50 %	Rörligt	6 123 484	6 331 060
Avgår kort skuld			-207 576	-
			<b>17 915 908</b>	<b>18 331 060</b>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			21 956 900	21 956 900


## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2017	2016
Upplupna utgiftsräntor	4 897	5 419
Förskottsbetald årsavgift	301 640	316 140
Revision	30 000	30 000
Upplupen drift	5 041	4 873
Övriga upplupna kostnader	28 884	18 645
	<hr/>	<hr/>
	<b>370 462</b>	<b>375 077</b>


Vallentuna den


11/4 2018

  
Jennie Vallée  
Ordförande

  
Camilla Björklund  
Ledamot

  
Ronny Karlsson  
Ledamot

  
Pia Åberg  
Ledamot

  
Joakim Lindqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

25/4 2018



Marie Nordlander, Parameter Revision AB  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kragstalund II för år 2017.

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 2017 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kragstalund II för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/4 2018  
Parameter Revision AB

*Marie Nordlander*

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor