

Bostadsrättsföreningen Kullasund i Vaxholm

Org nr 716420-4096

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	10

LB
PK
ve

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Föreningen har under året bestått av 65 bostadsrätter. Tio ägarbyten har skett under året. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen är en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemmar

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 103 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma bestått av följande ledamöter:

Carl-Magnus Krokstedt, ordförande

Övriga ledamöter: Ida Engqvist, Hans Larsson, Peter Galer

Suppleanter: Konny Brintler, Christer Feldt, Maria Klerehag

Vid föreningens ordinarie stämma 2014 valdes ny styrelse enligt följande:

Maria Klerehag, ordförande

Övriga ledamöter: Thomas Blomqvist, Konny Brintler, Ida Engqvist, Christer Feldt

Suppleanter: Peter Fröberg, Åza Swedin, Ulf Wadlund

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2014. Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 12 st protokollförda sammanträden samt ett mindre antal ej protokollförda. Två extra styrelsesammanträden hölls under verksamhetsåret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Boni Bokföring.

Revisor

Till föreningens revisor valdes Johan Berglund, Auktoriserad revisor, KPMG.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 10 lägenheter överlåtit.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Saxaren 2 i Vaxholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 12.997 kvadratmeter. Fastigheten består av 65 st. bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 6.366 kvadratmeter. Byggnaderna uppfördes 1990-1991.

Försäkring

Fastigheterna och föreningens verksamhet är försäkrade i If Försäkringar. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättsförsäkringstillägg för alla medlemmar, detta också hos If Försäkringar.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 37.167.590 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering 2014 till 77.790.000 kronor.

LB
CP
AD

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret utgång

Val inom styrelsen 2014-01-09 av Carl-Magnus Krokstedt som ordförande efter Åke Johanssons avgång 2013-12-27.

Parhusens fönster och dörrar målades om under sommaren.

Vid besikning av lekplatsen av en auktoriserad besiktningsman underkändes lekplatsen. Gungorna monterades ner, och en offert togs in för återställning av lekplatsen.

Nya styrelsen uppdrogs vid 2014 års föreningsstämma att redovisa främmande tjänster, övriga kostnader, samt personalkostnader. Informationsmöte för medlemmar hölls 2014-12-11.

För första gången inom BRF Kullasund valdes en kvinnlig ordförande, Maria Klerehag.

Fastighets- och miljögruppen omorganiserades.

En extra föreningsstämma hölls 2015-03-04 för att behandla ersättning till styrelsen.

Återvinning av matrester återinfördes under hösten 2014 med en besparing för föreningen av ca. 56.000 kr/år.

Styrelsen avstod från uttag av arvode under 2014, med undantag av utbetalningar till tre tidigare ledamöter.

Styrelsen beslutade att avsäga sig allt arbetsgivaransvar. Fr.o.m. 1 januari 2015 lades redovisning samt trappstädning av punkthusen på entreprenad.

Avtalet med Vaxholms Fastighetsteknik AB (VFAB) sades upp på grund av bristande information och samarbete från deras sida. Tvisten löstes genom att VFAB gick med på att inkomma med ett fullständigt kontraktsavtal. Avtalet är åter i kraft fr.o.m. 2015-04-01.

Föreningen har blivit medlem av Bostadsrätterna (tidigare SBC), en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Flerårsöversikt

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter	3 732 405	3 726 068	3 843 316	3 766 780
Årets resultat	-527 843	-110 687	-243 942	-241 418
Resultat före avskrivningar	416 843	459 313	327 058	329 582
Balansomslutning	85 849 219	86 491 549	87 174 192	87 968 642
Lån per kvm	5 838	5 838	5 838	5 838
Årsavgift per kvm	588	588	576	576
Soliditet	56%	56%	56%	57%

De uppgifter som avser tidigare räkenskapsår har framtagits i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de föregående räkenskapsåren.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-550 789
Årets resultat före fondförändring	-527 843
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-194 000
Årets lanspråktagande av fond för yttre underhåll	198 310
	<u>-1 074 322</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten kronor 1074 322, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 074 322
Summa	<u>-1 074 322</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

LB
Kare
PX

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	1		
Årsavgifter		3 732 405	3 726 068
Övriga rörelseintäkter		<u>163 946</u>	<u>143 041</u>
Summa rörelseintäkter		3 896 351	3 869 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 143 284	-1 675 880
Fastighetsadministration	3	-111 932	-106 687
Personalkostnader	4	-120 225	-274 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	<u>-896 735</u>	<u>-571 000</u>
Summa rörelsekostnader		-3 272 176	-2 627 856
Rörelseresultat		624 175	1 241 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	3 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-1 152 306</u>	<u>-1 355 315</u>
Summa finansiella poster		-1 152 018	-1 351 940
Resultat efter finansiella poster		-527 843	-110 687
Arets resultat		-527 843	-110 687

LB
ve
@

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	5	84 363 641	85 130 441
Inventarier, verktyg och installationer	6	37 578	120 540
Summa materiella anläggningstillgångar		84 401 219	85 250 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		84 404 719	85 254 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 570	5 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 699	101 694
Summa kortfristiga fordringar		129 269	107 169
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 315 231	1 129 899
Summa kassa och bank		1 315 231	1 129 899
Summa omsättningstillgångar		1 444 500	1 237 068
SUMMA TILLGÅNGAR		85 849 219	86 491 549

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be 'LB' and several other illegible marks.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 112 180	49 112 180
Fond för yttre underhåll		—	4 310
Summa bundet eget kapital		<u>49 112 180</u>	<u>49 116 490</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-546 479	-440 102
Årets resultat		-527 843	-110 687
Summa fritt eget kapital		<u>-1 074 322</u>	<u>-550 789</u>
Summa eget kapital		48 037 858	48 565 701
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	37 167 590	37 167 590
Summa långfristiga skulder		<u>37 167 590</u>	<u>37 167 590</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		21 693	73 751
Övriga skulder		6 519	52 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 559	631 607
Summa kortfristiga skulder		<u>643 771</u>	<u>758 258</u>
		<u>37 811 361</u>	<u>37 925 848</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 849 219	86 491 549

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

		<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Ställda säkerheter	9		
Fastighetsinteckning		77 832 000	77 832 000
Summa ställda säkerheter		<u>77 832 000</u>	<u>77 832 000</u>
 Ansvarsförbindelser		<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be 'KB', 'ne', and 'PK'.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningstiden för byggnader har under året anpassats till gällande praxis, detta har medfört att nyttjandeperioden har minskat från 200 år till 100 år.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 1	Nettoomsättning	2014-01-01	2013-01-01
		-2014-12-31	-2013-12-31
	Årsavgifter	3 732 405	3 726 068
	Intäkter varmvatten	138 098	143 029
	Övriga intäkter	25 850	12

Not 2	Driftskostnader	2014-01-01	2013-01-01
		-2014-12-31	-2013-12-31
	Värme	497 846	512 514
	Teknisk förvaltning	195 051	154 876
	Sophämtning	123 449	129 498
	Tomt, trädgård	18 281	3 877
	Fastighetsavgift	256 615	268 745
	Försäkringspremier	114 667	106 425
	El	95 700	112 480
	Vatten	207 192	187 932
	Förbrukningsmaterial	224	7 219
	Reparation, underhåll	612 300	129 647
	Medlemsaktiviteter	5 709	10 542
	Snöröjning	16 250	52 125
		<u>2 143 284</u>	<u>1 675 880</u>

Not 3	Fastighetsadministration	2014-01-01	2013-01-01
		-2014-12-31	-2013-12-31
	Kontorsmaterial, telefon, internet, porto mm	27 203	30 202
	Redovisningstjänster	32 400	32 400
	Juridiska kostnader, mm	21 363	13 000
	Arvode, yrkesrevisor	24 625	24 500
	Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 197
	Bankkostnader	1 391	1 388
		<u>111 932</u>	<u>106 687</u>

LB
OK
PK

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	18 500	90 000
Löner och andra ersättningar	85 310	150 560
Sociala kostnader	16 416	33 729
	<u>120 226</u>	<u>274 289</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93 996 486	93 996 486
Vid årets slut	<u>93 996 486</u>	<u>93 996 486</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 866 045	-8 416 045
Årets avskrivning	-766 800	-450 000
Vid årets slut	<u>-9 632 845</u>	<u>-8 866 045</u>
Redovisat värde vid årets slut	84 363 641	85 130 441
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	8 000 000	8 000 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 025 249	1 025 249
Nyanskaffningar	46 973	-
Vid årets slut	<u>1 072 222</u>	<u>1 025 249</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-904 709	-783 709
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-129 935	-121 000
Vid årets slut	<u>-1 034 644</u>	<u>-904 709</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 578	120 540

LB (S) me
AK

Not 7	Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten			
	Resultat efter finansiella poster	-527 843	-110 687
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	896 735	-44 012
	Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	368 892	-154 699
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
	Förändring av kortfristiga fordringar	-22 100	-8 252
	Förändring av kortfristiga skulder	-114 487	43 056
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-136 587	34 804
Investeringsverksamheten			
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 973	-
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 973	-
Finansieringsverksamheten			
	Amorterignar	-	-
	Insatser och upplåtelse	-	-
	Upptagande av nya lån	-	-
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
	Årets kassaflöde	185 332	-119 895
	Likvida medel vid årets början	1 129 899	1 249 794
	Likvida medel vid årets slut	1 315 231	1 129 899

Not 8	Eget kapital					
	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Vid årets början	17 100 000	32 012 180	4 310	-440 102	-110 687	
Disposition enl föreningsstämmobeslut				-110 687	110 687	
Avsättning till fond för yttre underhåll			194 000	-194 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-198 310	198 310	-	
Årets resultat					-527 843	
Vid årets utgång	17 100 000	32 012 180	-	-546 479	-527 843	

LB [Signature]

Not 9	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Inteckningslån	37 167 590	37 167 590
	Avgår nästa års amortering	-	-
	Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>37 167 590</u>	<u>37 167 590</u>

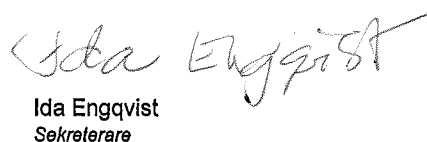
Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,100%

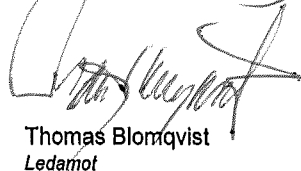
Kreditinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,890%	2016-09-26	10 667 590		-	10 667 590
Swedbank	2,810%	2017-12-20	18 250 000			18 250 000
Swedbank	2,510%	2015-03-27	8 250 000		-	8 250 000
			37 167 590	-	-	<u>37 167 590</u>

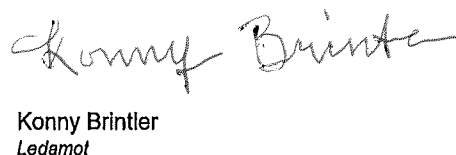
Not 10	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>77 832 000</u>	<u>77 832 000</u>
		77 832 000	77 832 000

Vaxholm den 20 maj 2015.


Maria Klerehag
Ordförande


Ida Engqvist
Sekreterare


Thomas Blomqvist
Ledamot


Konny Brintler
Ledamot

Christer Feldt
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-27


Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kullasund i Vaxholm, org. nr 716420-4096

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullasund i Vaxholm 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

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 och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kullasund i Vaxholms finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kullasund i Vaxholm 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

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 Bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Täby den 27 maj 2015



Johan Berglund
Auktoriserad revisor