



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kransbindaren

Org.nr 769615-8638

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2012.

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 föreningens finansiella ställning per den 2012-12-31 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 Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Stockholm den 30 april 2013

Fredrik Thorell
Godkänd revisor

Årsredovisning
för
Brf Kransbindaren

769615-8638

Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Kransbindaren registrerades hos Bolagsverket 2007-01-12 och fastigheten Bäckkällan 16 i Hägersten med adress Kransbindarvägen 8-22 förvärvades 2010-06-09. Fastigheten består av 47 lägenheter varav 41 är upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt och 5 lokaler.

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

Styrelse under verksamhetsåret har varit:

Emma Löv
Cajsa Måby
Javier Vicente
Daniel Eriksson
Maja Ryberg

Suppleanter till styrelsen:

John Ekberg
Ingrid Undsöld
Rickard Sernfalk

Internrevisor:

Tove Hanell

Verksamhet

Styrelsen har under 2012 hållit 12 ordinarie styrelsemöten.

Sålda lägenheter: 8 lägenheter har bytt ägare under året, varav 2 stycken sålts av föreningen. Dessa lägenheter har tidigare varit hyresrätter men nu upplåtits med bostadsrätt. Försäljningen av lägenheterna syns ej i resultaträkningen men har stärkt det egna kapitalet och föreningens kassa med 3,7 miljoner kronor.

Installationen av fjärrvärmecentral genomfördes av Krokhöjdens VVS och frikoppling från Stockholms shems värmecentral avslutades under 2012.

Samtliga ytterfönster samt bågar och karmar har renoverats och målats av AiF under våren/sommaren 2012. I samband med fönsterrenoveringen utfördes även putsarbeten på fasaden.

Det har installerats fiber i föreningens fastigheter. Avtal träffades med Stokab och fastigheterna har anslutits till Stockholms Stadsnät. Fiberledningarna har dragits av TMK och installerats i samtliga lägenheter. Avtal har träffats med Ownit som leverantör för fibertjänster (Internet, telefoni och TV). Då det bedömdes mest ekonomiskt för föreningarnas medlemmar har föreningen valt ett alternativ där föreningen själva äger rättigheterna över fibernätet och då enklare kan byta leverantör om förutsättningarna på marknaden förändras.

Föreningens lokal på Kransbindarvägen 8 som övertogs 2011 har använts som styrelsemöteslokal. Beslut om renovering har tagits av styrelsen. Vad lokalen i fortsättningen ska användas till beslutas under föreningsstämman 2013.

Föreningen har sagt upp tidigare avtal med Töa Mark och Park AB och ingått ett nytt avtal om trädgårdsskötsel och vinterunderhåll med Vivaldi AB. Genom detta byte har vi nu större valmöjligheter i att välja vilket underhåll vi är i behov av och på så sätt även styra kostnaderna. Önskemålet var även att standarden på skötseln skulle öka. Befintliga buskar har ansats och lössbehandlats, rutiner för lövhantering har ändrats. Utöver förändringen med Vivaldi AB har föreningen tagit bort och investerat i nya trädgårdsmöbler på samtliga gårdar. Det finns även en planering för att byta ut buskar och planera nya rabatter på samtliga gårdar, sanden i sandlådorna kommer att bytas ut och sandlådan bakom port nr 8 kommer att tas bort. Förhoppningen är att detta skall vara klart under våren/sommaren 2013.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-932 088
årets förlust	-653 324
	-1 585 412
behandlas så att	
Från fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 500 000
i ny räkning överföres	-85 412
	-1 585 412

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 776 723 1 776 723	1 768 447 1 768 447
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 656 563	-1 436 769
Personalkostnader	3	-6 284	-6 284
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-324 798	-225 301
		-1 987 645	-1 668 354
Rörelseresultat		-210 922	100 093
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 817	103 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 219	-688 235
		-442 402	-585 096
Resultat efter finansiella poster		-653 324	-485 003
Resultat före skatt		-653 324	-485 003
Årets resultat		-653 324	-485 003

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 362 742	56 479 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6	383 584	55 251
Övriga fordringar		16	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 856	23 774
		414 456	79 025
<i>Kassa och bank</i>		2 629 226	5 244 324
Summa omsättningstillgångar		3 043 682	5 323 349
SUMMA TILLGÅNGAR		62 406 424	61 803 111

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser	9	45 917 966	42 177 966
Fond för yttre underhåll		2 500 000	2 500 000
		48 417 966	44 677 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-932 088	-447 086
Årets resultat		-653 324	-485 002
		-1 585 412	-932 088
Summa eget kapital		46 832 554	43 745 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 458 361	17 493 268
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		370 639	253 427
Aktuella skatteskulder		140 329	68 684
Övriga skulder		20 846	33 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	583 695	208 603
Summa kortfristiga skulder		1 115 509	563 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 406 424	61 803 111
Ställda säkerheter			
	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		22 500 000	22 500 000
		22 500 000	22 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter	-1 222 163	-1 090 530
Hysesrätter	-366 971	-459 593
Pantsättningsavgifter	-2 568	-6 416
Överlåtelseavgifter	-3 210	-6 380
Övriga intäkter	-1 926	-13 828
Lokaler	-179 858	-191 701
	-1 776 696	-1 768 448

Not 2 Drift

I uppvärmningskostnaden ligger en faktura från Stockholmshem som till största delen rör 2011. Under 2012 har vi valt att satsa på att öka standarden på trädgårdsskötseln och därför tecknat avtal med Vivaldi.

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
El för belysning	76 416	84 477
Uppvärmning	648 145	487 600
Vatten och avlopp	68 678	55 233
Kabeltv och Bredband	35 804	35 383
Fastighetsförsäkringspremier	31 728	25 586
Fastighetsskatt	71 645	68 684
Städning och renhållning	80 840	64 564
Sophämtning	31 978	28 873
Fastighetsskötsel och förvaltning	86 338	85 974
Snöröjning	122 360	86 923

Trädgårdsskötsel	107 054	24 625
Ekonomisk förvaltning	67 507	76 804
Underhåll hissar	16 090	67 962
Kostnader för försäljning av lägenheter	122 000	122 500
Övriga fastighetskostnader	38 944	18 282
Övriga förvaltningskostnader	20 742	83 299
Ersättning till revisor	10 294	0
	1 656 563	1 436 769

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Förbättring byggnader	10 %
Fjärrvärme	2 %
Förbättring fönster	2 %
Bredband	10 %

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 839 177	56 145 459
Inköp	3 207 777	693 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 046 954	56 839 177
Ingående avskrivningar	-359 416	-134 114
Årets avskrivningar	-324 798	-225 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-684 214	-359 415
Utgående redovisat värde	59 362 740	56 479 762
Taxeringsvärden byggnader	16 844 000	16 844 000
Taxeringsvärden mark	13 505 000	13 505 000
	30 349 000	30 349 000

Not 6 Kundfordringar

Kundfordringar har i år redovisats för hela nästkommande kvartal jämfört med tidigare nästkommande månad.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
ComHem	3 608	3 596
Stokab	5 355	5 355
If	14 935	12 378
Securitas	6 958	2 445
	30 856	23 774

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 484 377	3 693 589	2 500 000	-447 085	-485 003
Disposition av föregående års resultat:				-485 003	485 003
Årets resultat					-653 324
Belopp vid årets utgång	38 484 377	3 693 589	2 500 000	-932 088	-653 324

Not 9 Sålda lägenheter

	2012-12-31	2011-12-31
Av föreningen sålda lägenheter	3 740 000	4 075 000
	3 740 000	4 075 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Lån 1 SBAB	2,86	2013-05-15	5 000 000	5 000 000
Lån 2 SBAB	3,65	2015-05-12	5 000 000	5 000 000
Lån 3 SBAB	Rörlig		4 458 361	7 493 268
			14 458 361	17 493 268

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter redovisas i år för ett helt kvartal.

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga upplupna kostnader	115 760	13 503
Förutbetalda intäkter	441 651	195 099
	557 411	208 602

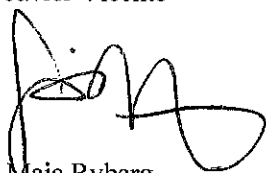
Not 12 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

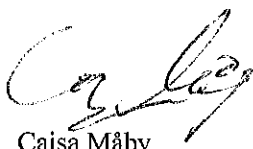
Stockholm 2013-04-25



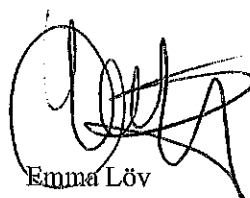
Javier Vicente



Maja Ryberg



Cajsa Måby



Emma Löf



Daniel Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-30



Fredrik Thorell
Revisor

Internrevisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kransbindaren

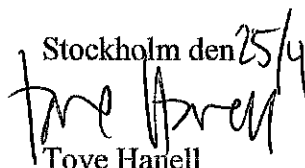
Organisationsnummer: 769615-8638

Jag har granskat årsredovisningen, styrelseprotokoll, finansiella tillgångar och styrelsens arbete i bostadsrättsföreningen Kransbindaren för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts efter bästa förmåga. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningens stadgar och intressen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/4 2013



Tove Hanell