

Årsredovisning
för
Brf Kransbindaren

769615-8638

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 sex med hyresrätt, samt 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:

John Ekberg
Fredrik Larsson (avgått under året)
Javier Vicente
Mikael Lundstedt
Tove Hanell

Suppleanter till styrelsen:

Maja Andersson
Andres Adelman
Andreas Fichter

Internrevisor:

Drazen Crnoja

Verksamhet

2013 har varit ett relativt lugnt år i Brf Kransbindaren då inga större renoveringar eller förändringar har genomförts. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 ordinarie styrelsemöten.

Tre lägenheter, dock inga av föreningens, har bytt ägare under året och styrelsen välkomnar nya medlemmar.

Styrelsens huvudfokus under verksamhetsåret har varit att bättre balansera ekonomin på kortoch lång sikt. Styrelsen har bland annat flyttat ett lån från SBAB till ett med fördelaktigare villkor hos Nordea. Flytten beräknas innebära en relativt stor besparing och styrelsen har således också beslutat att flytta flera lån då bindningstiderna löper ut.

För att nå en bättre balans i ekonomin och för att möta väntade kostnader beslutade styrelsen även att höja månadsavgiften med 2,5% från den 1 april 2014. För att få bukt med den stora utgiftsposten uppvärmning pågår även arbete med att undersöka om fastigheternas utmatning av värme kan ske på ett jämnar och mer kostnadseffektivt sätt, inga beslut har dock fattats i denna fråga.

Under året har lägenheternas tak besiktigats av certifierad inspektör som konstaterar att omläggning av takpappen bör ske inom fem år. Under våren 2014 pågår arbetet med att ta in offerter på omläggningen.

En arbetsgrupp har under 2013 arbetat med att ta fram nya förslag gällande användandet av föreningens lokal på Kransbindarvägen 8 i enlighet med beslutet på årsstämman 2013. Förslagen och kostnadsberäkningar för dessa presenteras för medlemmarna som fattar beslut i frågan vid en extrastämma i början av 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

Sist men inte minst kan vi konstatera att Brf Kransbindaren under året blivit blommigare! Styrelsen har beslutat att ett "blombidrag" får användas av medlemmar som vill bättre på gårdarnas blomsterprakt. Resultatet syns redan nu i rabatterna där såväl krokusar som påskliljor och luftlökar stretar upp i vårsolen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-85 412
årets förlust	-257 469
	-342 881
behandlas så att	
Från fond för yttre underhåll ianspråkats	0
i ny räkning överföres	-342 881
	-342 881

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 830 557 1 830 557	1 776 723 1 776 723
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 349 272	-1 656 563
Personalkostnader	3	-6 284	-6 284
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-324 798	-324 798
		-1 680 354	-1 987 645
Rörelseresultat		150 203	-210 922
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 409	76 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 081	-519 219
		-407 672	-442 402
Resultat efter finansiella poster		-257 469	-653 324
Resultat före skatt		-257 469	-653 324
Årets resultat		-257 469	-653 324

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 037 944	59 362 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		307 653	383 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 992	30 856
		331 645	414 440
<i>Kassa och bank</i>		2 426 181	2 629 226
Summa omsättningstillgångar		2 757 826	3 043 666
SUMMA TILLGÅNGAR		61 795 770	62 406 408

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		45 917 966	45 917 966
Fond för yttre underhåll		1 000 000	2 500 000
		46 917 966	48 417 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-85 412	-932 088
Årets resultat		-257 469	-653 324
		-342 881	-1 585 412
Summa eget kapital		46 575 085	46 832 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 429 876	14 458 361
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 494	370 639
Aktuella skatteskulder		141 738	140 313
Övriga skulder		8 965	20 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	599 612	583 695
Summa kortfristiga skulder		790 809	1 115 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 795 770	62 406 408
Ställda säkerheter			
	10		
<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

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter	-1 268 596	-1 222 190
Hysesrätter	-341 754	-366 971
Pantsättningsavgifter	-890	-2 568
Överlåtelseavgifter	-1 113	-3 210
Övriga intäkter	0	-1 926
Lokaler	-184 034	-179 858
Vattendebitering	-34 170	0
	-1 830 557	-1 776 723

Not 2 Drift

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
El för belysning	83 242	76 416
Uppvärmning	589 786	648 145
Vatten och avlopp	59 071	68 678
Kabeltv och Bredband	39 468	35 804
Fastighetsförsäkringspremier	39 082	31 728
Fastighetsskatt	69 210	71 645
Städning och renhållning	64 525	80 840
Sophämtning	33 183	31 978
Fastighetsskötsel och förvaltning	94 483	86 338
Snöröjning	90 660	122 360
Trädgårdsskötsel	41 399	107 054
Ekonomisk förvaltning	68 007	67 507

Underhåll hissar	18 553	16 090
Kostnader för försäljning av lägenheter	0	122 000
Övriga fastighetskostnader	11 476	38 944
Övriga förvaltningskostnader	16 253	20 742
Ersättning till revisor	10 874	10 294
	1 349 272	1 656 563

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 046 954	56 839 177
Inköp		3 207 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 046 954	60 046 954
Ingående avskrivningar	-684 213	-359 416
Årets avskrivningar	-324 798	-324 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 009 011	-684 214
Utgående redovisat värde	59 037 943	59 362 740
Taxeringsvärden byggnader	31 902 000	16 844 000
Taxeringsvärden mark	15 932 000	13 505 000
	47 834 000	30 349 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Stokab	5 355	3 596
If	18 637	5 355
	23 992	8 951

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 342 488	5 575 478	2 500 000	-932 088	-653 324
Disposition av föregående års resultat:			-1 500 000	846 676	395 855
Belopp vid årets utgång	40 342 488	5 575 478	1 000 000	-85 412	-257 469

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Lån 1 SBAB	2,89	2014-05-15	4 986 534	5 000 000
Lån 2 SBAB	3,65	2015-05-12	5 000 000	5 000 000
Lån Nordea	2,624	2018-09-11	4 443 342	7 493 268
			14 429 876	17 493 268

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter redovisas även i år för ett helt kvartal.

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna kostnader inkl. arvoden	-144 635	-142 044
Förutbetalda medlemsavgifter	-454 976	-441 651
	-599 611	-583 695

Not 10 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

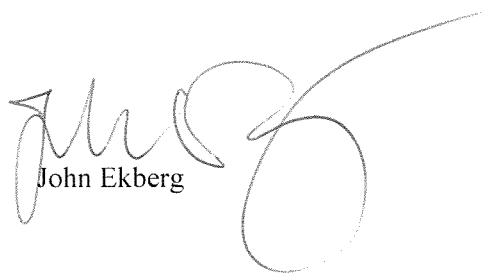
Stockholm 2014-04-02



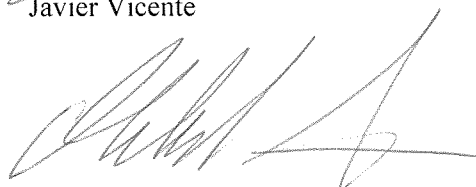
Tove Hanell



Javier Vicente

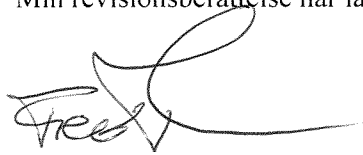


John Ekberg

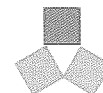


Mikael Lundstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2014



Fredrik Thorell
Auktoriserad Revisor



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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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 revisions sed 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.

Norrköping den 11 april 2014

Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor