

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Kransbindaren**

769615-8638

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

#### 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 39 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt och 10 lokaler.

#### Styrelse

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie styrelsemöten.

Styrelsen har bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Fredrik Larsson

Johan Skoglund

Karolina Frykstedt

Mikael Lundstedt

Suppleanter till styrelsen;

Teresia Bergström

Cajsa Måby

Kim Ehrnström

Internrevisorer;

Tove Hanell

Ellen Lundkvist

Extra föreningsstämma (köpstämman) hölls den 2 december 2009 där närvarande medlemmar beslutade genom upprop om köp av fastigheten Bäckkällan 16, Hägersten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 4 maj 2010, där sittande styrelse valdes om samt 3 nya styrelsesuppleanter valdes. En stadgeändring av paragraf 10 i föreningens stadgar beslutades.

Extra föreningsstämma hölls den 11 november 2010 där nya internrevisorer valdes samt till föreningens externa revisor valdes Fredrik Thorell.

Den 9 juni 2010 slutfördes ombildningsprocessen med att föreningen köpte fastigheten Bäckkällan 16 av AB Stockholmshem för 51 miljoner kronor.

### Fastighetsförvaltning och kameral förvaltning

Föreningen har ingått följande avtal under året:

Ekonomisk förvaltning	Carin Forslund AB
Fastighetsförvaltning	Anglobe AB
Fastighetsjour	Securitas
Trädgårdsskötsel	TÖA Mark & Park AB
Snöröjning	TÖA Mark & Park AB
Trapp- och tvättstugestäd	Trio Anna AB
Skötsel av hissar	Thyssen Krupp AB
Inspektion av hissar	Inspecta Sweden AB
Takskottning	R. A. Trädgård & Markservice AB
Tömning av fettavskiljare	Ragn Sells AB

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If.

### Fastighetsunderhåll och renoveringar

Under året har byte av lås- och nyckelsystem påbörjats. Portkod samt förstärkta portlås monterades hösten 2010. Resterande låsbyten kommer utföras våren 2011.

### Väsentliga händelser under året

Under året har sju lägenheter bytt ägare, varav 2 stycken sålts av Brf Kransbindaren. Dessa 2 lägenheter var vakanta vid ombildningen.

Eftersom föreningen i köpeavtalet med AB Stockholmshem avtalat att frikoppla sig från deras fjärrvärmeanläggning senast juni 2012 har styrelsen under hösten 2010 påbörjat processen genom att ta in offerter på fjärrvärme samt bergvärme. Detta arbete kommer fortgå under 2011.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

årets förlust - 447 085

behandlas så att

i ny räkning överföres - 447 085

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

		2010-01-01	
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>-2010-12-31</b>	<b>-</b>
Nettoomsättning	1	968 118	
		<b>968 118</b>	
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Övriga externa kostnader		-963 268	
Personalkostnader		-6 284	
Avskrivningar och nedskrivningar av materi- ella och immateriella anläggningstillgångar	3	-134 114	
		<b>-1 103 666</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-135 548</b>	
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 878	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 415	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-447 085</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-447 085</b>	

## Balansräkning

Not

2010-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

56 011 345

**Summa anläggningstillgångar**

**56 011 345**

#### Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

52 969

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

20 603

**73 572**

Kassa och bank

6 954 539

**Summa omsättningstillgångar**

**7 028 111**

**Summa tillgångar**

**63 039 456**

**Balansräkning** Not 2010-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital** 6

*Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser och emissionsinsatser 40 602 966

*Fritt eget kapital*

Årets resultat -447 085

**Summa eget kapital** **40 155 881**

**Långfristiga skulder** 7

Skulder till kreditinstitut 22 500 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder 26 680

Övriga skulder 35 674

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 8 321 221

**383 575**

**Summa eget kapital och skulder** **63 039 456**

**Ställda säkerheter** 9

*För egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar 22 500 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### 1 Rörelsens intäkter

	2010
Årsavgifter	582 280
Hyror	280 693
Hyror lokaler	102 178
Pantsättningsavgifter	848
Överlåtelseavgifter	2 120
	<b>968 119</b>

#### 2 Drift

	2010
Styrelsearvoden	20 000
El	46 468
Uppvärmning	246 037
Vatten och avlopp	31 533
KabelTV och bredband	19 927
Fastighetsförsäkringspremier	12 502
Fastighetsskatt	43 053
Städning och renhållning	53 827
Sophämtning	42 083
Fastighetsskötsel och förvaltning	46 344
Snöröjning	89 133
Trädgårdsskötsel	37 558
Kamerala förvaltningskostnader	37 927
Kostnader för försäljning av lägenheter	131 400
Övriga förvaltningskostnader	48 296
Övriga fastighetskostnader	57 180
	<b>963 268</b>

### 3 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 %

### 4 Byggnader och mark

	2010-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	
Ingående anskaffningsvärde	56 008 710
Inköp	136 749
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 145 459</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	
Årets avskrivningar	-134 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-134 114</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 011 345</b>

### 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31
ComHem	3 352
Securitas	2 325
Stokab	5 277
If	9 649
	<b>20 603</b>

### 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 550 725			
Ökning av insatskapital		1 552 241		
Reparationsfond			2 500 000	
Årets resultat				-447 085
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 550 725</b>	<b>1 552 241</b>	<b>2 500 000</b>	<b>-447 085</b>

### 7 Långfristiga skulder

	2010-12-31
<b>Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen</b>	
SBAB 21230987 2,86 % 20130515	5 000 000
SBAB 21231134 3,65 % 20150512	5 000 000
SBAB 21231142 rörligt	12 500 000
	<b>22 500 000</b>



## 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31
Övriga upplupna kostnader	118 002
Förutbetalda intäkter	203 219
	321 221

## 9 Ställda säkerheter

	2010-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>	
Fastighetsinteckningar	22 500 000

Stockholm den 6 april 2011



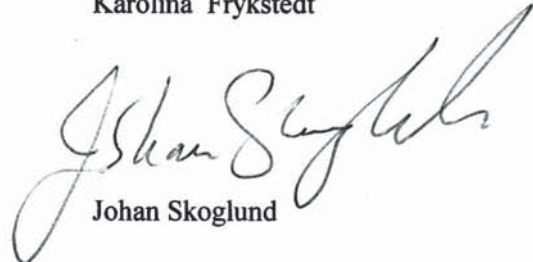
Fredrik Larsson



Karolina Frykstedt



Mikael Lundstedt



Johan Skoglund

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2011



Fredrik Thorell  
Revisor

Godkänd



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Kransbindaren**

**Org.nr 769615-8638**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2010. 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 i enlighet med god revisionssed i Sverige. 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. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. 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. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

Norrköping den 19 april 2011



Fredrik Thorell  
Godkänd revisor

## Internrevisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kransbindaren

Organisationsnummer: 769615-8638

Vi har granskat årsredovisningen, styrelseprotokoll, föreningsstämmoprotokoll, finansiella tillgångar, väsentliga avtal samt styrelsens arbete i bostadsrättsföreningen Kransbindaren för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts efter bästa förmåga. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Stockholm den 27/4 2011



Ellen Lundkvist

Stockholm den 27/4 2011



Tove Hanell