

Årsredovisning

för

Brf Kransbindaren

769615-8638

Räkenskapsåret

2011

✓

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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.

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

Styrelse:

Fredrik Larsson
Erich Jacoby
Javier Vicente
Mikael Lundstedt

Suppleanter:

Teresia Bergström
Cajsa Måby
Jonas Svanström
Daniel Eriksson

Internrevisorer:

Tove Hanell
Ellen Lundkvist

Extern revisor:

Fredrik Thorell, Thorell Revision

Styrelsen har under 2011 hållit 13 ordinarie och 1 extra styrelsemöte.

Sålda lägenheter:

14 lägenheter har bytt ägare under året, varav 2 stycken sålts av föreningen. Dessa lägenheter har tidigare varit hyresrätter men nu upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har efter konsultutredning av Energisparkonsult AB valt fjärrvärme med möjlighet att senare installera bergvärme. Efter anbudsförfarande valdes Krokhöjdens VVS som entreprenör. Installationen av fjärrvärmecentral och frikoppling från Stockholmslems värmecentral inleddes i slutet av 2011.

Vi har under året bytt lås i samtliga gemensamma utrymmen samt erbjudit medlemmar att byta låsen i lägenhetsdörrar.

Föreningen har övertagit lokalen på gaveln av Kransbindarvägen 8 för att användas som möteslokal.

Alla träd på gårdarna har kontrollerats av anlitad arboristfirma och har därefter beskurits och i några fall helt tagits ned.

Miljöförvaltningen har anmodat föreningen att genomföra radonmätning. Mätning är genomförd i 11 lägenheter. Resultatet från mätningen är dock inte klart.

Föreningen har sagt upp tidigare avtal med Thyssenkrupp och ingått ett nytt avtal om hisskötsel med ManKan Hiss AB.

För att få mer plats i cykelrummen har krokar i taken monterats.

För att möta ökade löpande kostnader beslutades om avgiftshöjning på 5% för år 2012.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

| | |
|--------------------|------------------|
| balanserad förlust | - 447 086 |
| årets förlust | - 485 002 |
| | - 932 088 |

behandlas så att

| | |
|------------------------|-----------|
| i ny räkning överföres | - 932 088 |
|------------------------|-----------|

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



| Resultaträkning | Not | 2011-01-01 -2011-12-31 | 2010-01-01 -2010-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 768 447 1 768 447 | 968 118 968 118 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -1 436 769 | -963 268 |
| Personalkostnader | 3 | -6 284 | -6 284 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materi- ella och immateriella anläggningstillgångar | 4 | -225 301 -1 668 354 | -134 114 -1 103 666 |
| Rörelseresultat | | 100 093 | -135 548 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 103 139 | 12 878 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -688 235 | -324 415 |
| Resultat efter finansiella poster | | -485 003 | -447 085 |
| Årets resultat | | -485 003 | -447 085 |

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 56 479 762 | 56 011 345 |
| Summa anläggningstillgångar | | 56 479 762 | 56 011 345 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 55 251 | 52 969 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 23 774 | 20 603 |
| | | 79 025 | 73 572 |
| Kassa och bank | | 5 244 324 | 6 954 539 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 323 349 | 7 028 111 |
| Summa tillgångar | | 61 803 111 | 63 039 456 |



| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser och emissionsinsatser | | 44 677 966 | 40 602 966 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -447 086 | 0 |
| Årets resultat | | -485 002 | -447 085 |
| | | -932 088 | -447 085 |
| Summa eget kapital | | 43 745 878 | 40 155 881 |
| Långfristiga skulder | 8 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 17 493 268 | 22 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 253 427 | 26 680 |
| Aktuella skatteskulder | | 68 684 | 0 |
| Övriga skulder | | 33 251 | 35 674 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 208 603 | 321 221 |
| | | 563 965 | 383 575 |
| Summa eget kapital och skulder | | 61 803 111 | 63 039 456 |
| Ställda säkerheter | 10 | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 22 500 000 | 22 500 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | 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

| | 2011 | 2010 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter | 1 090 530 | 582 280 |
| Hyror | 459 593 | 280 693 |
| Hyror lokaler | 191 701 | 102 178 |
| Pantsättningsavgifter | 6 416 | 848 |
| Överlåtelseavgifter | 6 380 | 2 120 |
| Övriga intäkter | 13 828 | 0 |
| | 1 768 448 | 968 119 |

2 Drift

| | 2011 | 2010 |
|---|------------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 20 000 | 20 000 |
| El | 84 477 | 46 468 |
| Uppvärmning | 487 600 | 246 037 |
| Vatten och avlopp | 55 233 | 31 533 |
| KabelTV och bredband | 35 383 | 19 927 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 25 586 | 12 502 |
| Fastighetsskatt | 68 684 | 43 053 |
| Städning och renhållning | 64 564 | 53 827 |
| Sophämtning | 28 873 | 42 083 |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 85 974 | 46 344 |
| Snöröjning | 86 923 | 85 391 |
| Trädgårdsskötsel | 24 625 | 41 300 |
| Kamerala förvaltningskostnader | 76 804 | 37 927 |
| Kostnader för försäljning av lägenheter | 122 500 | 131 400 |
| Övriga förvaltningskostnader | 83 299 | 48 296 |
| Övriga fastighetskostnader | 18 282 | 57 180 |
| Underhåll hissar | 67 962 | 0 |
| | 1 436 769 | 963 268 |

3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

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 % |

5 Byggnader och mark

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 56 145 459 | 56 008 710 |
| Inköp | 693 718 | 136 749 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 56 839 177 | 56 145 459 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -134 114 | 0 |
| Årets avskrivningar | -225 301 | -134 114 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -359 415 | -134 114 |
| Utgående redovisat värde | 56 479 762 | 56 011 345 |

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-----------|---------------|---------------|
| ComHem | 3 596 | 3 352 |
| Securitas | 2 445 | 2 325 |
| Stokab | 5 355 | 5 277 |
| If | 12 378 | 9 649 |
| | 23 774 | 20 603 |

7 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 36 550 725 | 1 552 241 | 2 500 000 | | -447 085 |
| Ökning av insatskapital | 1 933 652 | 2 141 348 | | | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -447 085 | 447 085 |
| Årets resultat | | | | | -485 003 |
| Belopp vid årets utgång | 38 484 377 | 3 693 589 | 2 500 000 | -447 085 | -485 003 |

8 Långfristiga skulder

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen | | |
| SBAB 21230987 2,86 % 20130515 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| SBAB 21231134 3,65 % 20150512 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| SBAB 21231142 rörligt | 7 493 268 | 12 500 000 |
| | 17 493 268 | 22 500 000 |

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetalda intäkter | 195 099 | 203 219 |
| Övr upplupna kostn/förutbetalda intäkter | 13 503 | 118 002 |
| | 208 602 | 321 221 |

10 Ställda säkerheter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 22 500 000 | 22 500 000 |

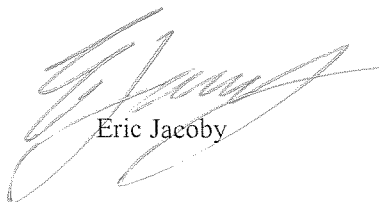
Stockholm den 3 april 2012



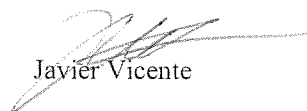
Fredrik Larsson



Mikael Lundstedt



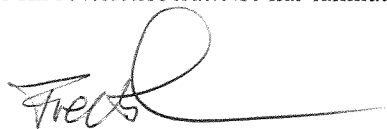
Eric Jacoby



Javier Vicente

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2012.



Fredrik Thorell
Revisor

Galkönd

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kransbindaren

Org.nr 769615-8638

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2011.

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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2011.

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 revisionsd 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 19 april 2012



Fredrik Thorell
Godkänd revisor

Brf Kransbindaren

2012-04-19

Till revisor Fredrik Thorell

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Kransbindarens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2011-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.



Fredrik Larsson
Ordförande

Stockholm 2012-04-19

Utfallsintyg för beslut i styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kransbindaren under år 2011.

De beslut som enligt styrelseprotokoll fattats under 2011 har genomförts eller är under genomförande. Styrelsen bevakar och följer kontinuerligt upp alla pågående ärenden (bl.a. vid styrelsens samtliga möten) via vår aktivitetslista vilken förs av styrelsens sekreterare. På denna lista finns alla beslutade pågående ärenden till dess att de är genomförda varvid de avslutas och avförs från listan.



Fredrik Larsson
Ordförande Bostadsrättsföreningen Kransbindaren



Tove Hanell
Internrevisorer Bostadsrättsföreningen Kransbindaren



Ellen Lundkvist