

9

Årsredovisning
för
Brf Kransbindaren

769615-8638

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Kransbindaren registrerades hos Bolagsverket 2007-01-12 och fastigheten Bäckkällan i Hägersten med adress Kransbindarvägen 8-22 förvärvades 2010-06-09. Fastigheten består av 47 lägenheter, varav 41 är upplåtna med bostadsrätter och sex med hyresrätter, samt sex lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If.

Bostadsrättsföreningen har som 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
Mikael Lundstedt
Tove Hanell
Alexander Truong
Jesper Pihlsgård

Suppleanter till styrelsen:

Javier Vicente
Sam Keshavarz
Maja Andersson

Internrevisor:

Daniel Eriksson

Valberedning:

Daniel Eriksson
Cajsa Måby

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit elva ordinarie styrelsemöten. Under verksamhetsåret har även en extrastämma hållits, enligt beslut på årsstämman, så att medlemmarna fick möjlighet att ta ställning till föreningslokalens framtid. Extrastämman beslutade att en vägg skulle byggas för att dela av lokalen till en mindre styrelsedel samt att den andra delen skulle hyras ut. För att spara pengar drog några av styrelsemedlemmarna därför på sig blåställ och byggde sagda vägg, men de el-arbeten som ombyggnaden gav upphov till lämnade vi över till certifierade elektriker. Strax efter årsskiftet 2015 fick lokalen ny hyresgäst.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Liksom föregående verksamhetsår har styrelsens huvudfokus 2014 varit att bättre balansera ekonomin på kort och lång sikt. För att nå en bättre balans i ekonomin och för att möta väntade kostnader beslutade styrelsen därför bland annat att höja månadsavgiften med 2 procent från den första juni 2014. En arbetsgrupp har under året också försökt sänka kostnaderna för värme genom att undersöka hur fastigheternas utmatning av värme kan ske på ett jämnare och mer kostnadseffektivt sätt. Förslagen ska ännu behandlas i styrelsen.

En annan arbetsgrupp har under året undersökt möjligheterna att bygga balkonger på föreningens fastigheter. Utredningsarbetet pågår ännu under våren 2015.

Det trädgårdsbidrag som styrelsen för andra året i rad delat ut till hugade trädgårdsentusiaster har både givit ett lyft för humle och slingerkrasse - i form av en spalje, men också för den fikasugne som nu kan slå sig ner med sin kaffekopp vid det bord som byggts i en av föreningens bersåer. Under året har också vissa sandlådor fräschats upp, andra tagits bort. Dessutom la de medlemmar som trotsade gråvädret vid höststädningen grunden till ännu vackrare gårdar 2015 genom intensivt röjande bland såväl buskar och träd som uttjänta staket.

Under året har styrelsen också regelbundet haft "öppet mötesrum" då vi bjudit in medlemmar och hyresgäster att komma till oss med synpunkter eller frågor - eller för att glöggmysa!

Medlemsinformation

Tre lägenheter, dock inga av föreningens, har bytt ägare under året och styrelsen välkomnar både de nya medlemmarna samt vår nya lokalhyresgäst.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 852	1 831	1 777	1 768
Resultat efter finansiella poster	-151	-257	-653	-485
Soliditet (%)	75	75	75	71

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-342 880
årets förlust	-151 089
	-493 969
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-493 969

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 852 426	1 830 557
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 852 426	1 830 557
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 285 558	-1 349 272
Personalkostnader	4	-6 284	-6 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-324 558	-324 798
Summa rörelsekostnader		-1 616 400	-1 680 354
Rörelseresultat		236 026	150 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 811	45 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 926	-453 081
Summa finansiella poster		-387 115	-407 672
Resultat efter finansiella poster		-151 089	-257 469
Resultat före skatt		-151 089	-257 469
Årets resultat		-151 089	-257 469

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 713 386	59 037 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		351 531	307 653
Övriga fordringar		32	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	101 870	23 992
Summa kortfristiga fordringar		453 433	331 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 503 043	2 426 181
Summa omsättningstillgångar		2 956 476	2 757 826
SUMMA TILLGÅNGAR		61 669 862	61 795 770

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 917 966	45 917 966
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		46 917 966	46 917 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-342 880	-85 412
Årets resultat		-151 418	-257 469
Summa fritt eget kapital		-494 298	-342 881
Summa eget kapital		46 423 668	46 575 085
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 425 206	14 429 876
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 350	40 494
Skatteskulder		138 749	141 738
Övriga skulder		22 504	8 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	633 385	599 612
Summa kortfristiga skulder		820 988	790 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 669 862	61 795 770
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	10		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		22 500 000	22 500 000
Summa ställda säkerheter		22 500 000	22 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Not
1

2014-01-01
-2014-12-31

2013-01-01
-2013-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-151 089	-257 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	324 558	324 798
Betald skatt	-3 350	1 425

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

170 119 68 754

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-43 878	75 931
Förändring av kortfristiga fordringar	-77 878	6 864
Förändring av leverantörsskulder	-14 144	-330 144
Förändring av kortfristiga skulder	48 108	4 035

Kassaflöde från den löpande verksamheten

82 327 -174 560

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-4 670	-28 485
--------------	--------	---------

Årets kassaflöde

77 657 -203 045

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 426 181	2 629 226
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 503 838 2 426 181

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Förbättring byggnader	10 år
Förbättring fönster	50 år
Fjärrvärme	50 år
Bredband	10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelsens intäkter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter	-1 305 877	-1 268 596
Hysesrätter	-348 938	-341 754
Pantsättningsavgifter	-2 222	-890
Överlåtelseavgifter	-2 220	-1 113
Övriga intäkter	0	0
Lokaler	-193 168	-184 034
Försäljning	0	-34 170
	-1 852 425	-1 830 557

Not 3 Drift

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
El för belysning	74 218	83 242
Uppvärmning	547 056	589 786
Vatten och avlopp	34 143	59 071
Kabeltv och Bredband	32 247	39 468
Fastighetsförsäkringspremier	45 561	39 082
Fastighetsskatt	69 210	69 210
Städning och renhållning	67 704	64 525
Sophämtning	40 822	33 183
Fastighetsskötsel och förvaltning	98 938	94 483
Snöröjning	74 531	90 660
Trädgårdsskötsel	24 720	41 399
Ekonomisk förvaltning	65 625	68 007
Underhåll hissar	21 864	18 553
Övriga fastighetskostnader	40 948	8 821
Övriga förvaltningskostnader	16 925	18 908
Ersättning till revisor	11 046	10 874
	1 285 558	1 349 272

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 046 954	60 046 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 046 954	60 046 954
Ingående avskrivningar	-1 009 011	-684 213
Årets avskrivningar	-324 558	-324 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 333 569	-1 009 011
Utgående redovisat värde	58 713 385	59 037 943
Taxeringsvärden byggnader	31 902 000	31 902 000
Taxeringsvärden mark	15 932 000	15 932 000
	47 834 000	47 834 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Stokab	5 355	3 596
If	38 934	5 355
Bostadsrätterna	5 660	0
ComHem	3 605	0
Vattendebitering	48 316	0
	101 870	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	1 000 000	-85 412	-257 469
Disposition av föregående års resultat:				-257 469	257 469
Årets resultat					-151 089
Belopp vid årets utgång	40 342 488	5 575 478	1 000 000	-342 881	-151 089

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea, ränta 2,15%	2,15	2017-04-19	4 981 864	5 000 000
SBAB, ränta 3,65 %	3,65	2015-05-12	5 000 000	5 000 000
Nordea, ränta 2,50%	2,50	2018-09-11	4 443 342	4 458 361
			14 425 206	14 458 361

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter redovisas även i år för ett helt kvartal.

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna kostnader inkl. arvoden	-144 243	-144 635
Förutbetalda medlemsavgifter	-469 891	-454 976
	-614 134	-599 611

Not 10 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Stockholm 2015-04-13



Tove Hanell



John Ekberg

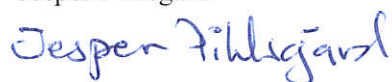


Mikael Lundstedt



Alexander Truong

Jesper Pihlsgård



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2015



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 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 föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 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 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 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.

Norrköping den 20 april 2015

Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor