

Årsredovisning
för
Brf Kransbindaren

769615-8638

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 46 är upplåtna med bostadsrätter och 1 med hyresrätt, 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:

Anders Åström (ordförande)
John Ekberg
Mikael Lundstedt
Malin Timan
Hilda Ralsmark

Suppleanter till styrelsen:

Sam Keshavarz
Malin Bergman
Karolina Frykstedt

Internrevisor:

Cajsa Måby

Valberedning:

Sam Keshavarz
William Krantz

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit elva ordinarie styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 har varit ett normalår avseende drift och skötsel, inga stora kostnadsdrivande projekt har genomförts utan fokus har för styrelsen varit att trivseln för föreningens medlemmar med relativt små medel för att inte påverka föreningsavgiften som ligger fortsatt stadigt.

Föreningens hemsida har kompletterats med mer och framförallt aktuell information för att underlätta för boende men även för spekulanter och mäklare.

Projektet med att öka trivseln har under året bland annat inneburit att badrummet i föreningens övernattningslägenhet har totalrenoverats med ny inredning, nya tätskikt, golvvärme, spotlights kakel och klinker. Det nya badrummet stod klart i april 2019. Renoveringen påverkade inte övernattningslägenhetens hyresavgift, så medlemmarna kan fortsatt inhysa nära och kära i ett prisvärt boende, nu med än högre standard.

Arbetet med att omvandla barnvagnsförrådet i port 18 till ett hobbyrum påbörjades under 2019. När hobbyrummet står klart kommer föreningens medlemmar att ha tillgång till ett utrymme för exempelvis snickeri, möbeltapetsring, målning eller andra typer av mindre projekt. Hobbyrummet kommer vid färdigställandet vara utrustat med arbetsbänkar, skåp för förvaring, grovdammsugare och olika verktyg så som tvingar, geringssåg, meterstock, skruvstäd etc.

Under höststädningen hjälptes några medlemmar i föreningen åt med att beskära buskar och bygga sittbänkar till gården mellan port 18 och 20 i syfte att snygga till och skapa ytterligare en plats i föreningens utemiljö där medlemmarna kan umgås.

I samband med städdagen märktes cyklar upp som ej längre används vilka sedan transporterades bort för att ge mer plats och minska trängseln i föreningens cykelställ och cykelförråd.

Under året utrustades tvättmaskinerna i föreningens tvättstugor med luddavskiljare med filter i syfte att avskilja ludd och rester från avloppsvattnet och därmed förhindra ansamling och stopp i avloppet.

Medlemsinformation

Fyra lägenheter, varav 2 (två) av föreningens, har bytt ägare under året. När föreningen upplåter lägenheter till bostadsrätt får intäkten inte visas i resultaträkningen. Det har istället stärkt föreningens egna kapital med 5 605 250 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 806	1 844	1 949	1 955
Resultat efter finansiella poster	-863	-779	-293	-276
Soliditet (%)	94	81	81	75

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 235 892	9 727 074	1 130 000	-1 450 335	-779 298	50 863 333
Försäljning av lägenheter	2 193 773	3 411 477				5 605 250
Disposition av föregående års resultat:				-779 298	779 298	0
Årets resultat					-862 612	-862 612
Belopp vid årets utgång	44 429 665	13 138 551	1 130 000	-2 229 633	-862 612	55 605 971

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 229 633
årets förlust	-862 612
	-3 092 245

behandlas så att avsättes till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-3 092 245
	-3 092 245

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 806 234	1 844 325
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 806 234	1 844 325
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 074 060	-2 006 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-490 926	-478 825
Summa rörelsekostnader		-2 564 986	-2 485 523
Rörelseresultat		-758 752	-641 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 171	6 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 031	-144 664
Summa finansiella poster		-103 860	-138 100
Resultat efter finansiella poster		-862 612	-779 298
Resultat före skatt		-862 612	-779 298
Årets resultat		-862 612	-779 298

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

56 769 958

57 260 884

Summa materiella anläggningstillgångar

56 769 958

57 260 884

Summa anläggningstillgångar

56 769 958

57 260 884

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

389 026

318 419

Övriga fordringar

37 912

329

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 456

127 999

Summa kortfristiga fordringar

489 394

446 747

Kassa och bank

Kassa och bank

1 743 821

4 920 057

Summa kassa och bank

1 743 821

4 920 057

Summa omsättningstillgångar

2 233 215

5 366 804

SUMMA TILLGÅNGAR

59 003 173

62 627 688

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 429 665	42 235 892
Upplåtelseavgifter		13 138 551	9 727 074
Fond för yttre underhåll		1 130 000	1 130 000
Summa bundet eget kapital		58 698 216	53 092 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 229 633	-1 450 335
Årets resultat		-862 612	-779 298
Summa fritt eget kapital		-3 092 245	-2 229 633
Summa eget kapital		55 605 971	50 863 333
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 500 000	10 943 342
Summa långfristiga skulder		2 500 000	10 943 342
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		213 325	205 576
Skatteskulder		155 971	151 024
Övriga skulder		6 466	6 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		521 440	457 947
Summa kortfristiga skulder		897 202	821 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 003 173	62 627 688

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-862 612	-779 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		490 926	478 825
Betald skatt		5 239	3 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-366 447	-297 236
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-70 607	24 572
Förändring av kortfristiga fordringar		27 668	-20 612
Förändring av leverantörsskulder		7 749	45 207
Förändring av kortfristiga skulder		63 493	-100 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-338 144	-349 012
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		5 605 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 605 250	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-8 443 342	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 443 342	0
Årets kassaflöde		-3 176 236	-349 012
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 920 057	5 269 069
Likvida medel vid årets slut		1 743 821	4 920 057

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Förbättringar byggnader	10 år
Förbättringar 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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Avgifter och hyror		
Hyresrätter	118 368	220 442
Årsavgifter	1 439 822	1 396 965
Lokaler	226 406	221 733
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 487	5 186
Gästlägenhet	12 150	0
	1 806 233	1 844 326

Not 3 Rörelsekostnader

Vattenkostnad lägre efter avräkning mot Stockholmshem

Värmekostnad högre jämfört med föregående år som bestod av 11 månader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Kostnader för drift		
El för belysning	111 868	97 961
Uppvärmning	637 253	483 454
Vatten och avlopp	67 452	127 755
Städning och renhållning	106 245	73 014
Trädgårdsskötsel	104 864	98 158
Sophämtning	48 824	47 415
Snöröjning	79 522	102 014
Fastighetsskötsel och förvaltning	84 887	96 568
Reparation och underhåll av fastighet	219 138	291 223
Kabeltv och Bredband	39 309	36 351
Fastighetsförsäkringspremier	89 061	88 599
Fastighetsskatt	79 942	76 029
Underhåll hissar	13 640	35 877
Redovisningstjänster	73 750	73 850
Ersättningar till revisor	14 306	13 675
Styrelsearvoden	59 796	58 876
Övriga förvaltningskostnader	56 241	21 370
Advokat- och rättegångskostnader	13 750	112 391
Befarade förluster på kundfordringar	0	72 118
Mäklararvoden	87 000	0
Anticimex	42 900	0
Förluster på kundfordringar	44 312	0
	2 074 060	2 006 698

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 046 954	60 046 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 046 954	60 046 954
Ingående avskrivningar	-2 786 070	-2 307 245
Årets avskrivningar	-490 926	-478 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 276 996	-2 786 070
Utgående redovisat värde	56 769 958	57 260 884
Taxeringsvärden byggnader	23 107 000	25 535 000
Taxeringsvärden mark	31 427 000	17 184 000
	54 534 000	42 719 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken 1,24%	1,23	2020-04-20	2 500 000	5 000 000
Handelsbanken			0	1 500 000
Nordea			0	4 443 342
			2 500 000	10 943 342

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Stockholm 2020-04-24



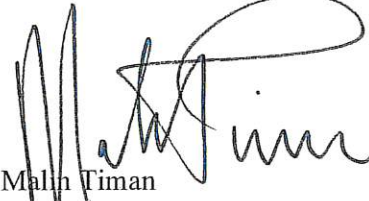
John Ekberg



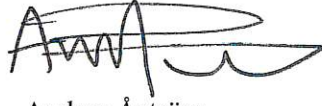
Mikael Lundstedt



Hilda Ralsmark



Malin Timan



Anders Åström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27



Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kransbindaren

Org.nr 769615-8638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

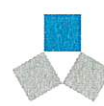
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i



risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 27 april 2020

Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor