

Årsredovisning
för
Brf Kransbindaren

769615-8638

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 43 är upplåtna med bostadsrätter och fyra 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:

Javier Vicente
John Ekberg
Mikael Lundstedt
Sally Henricsson
William Krantz

Suppleanter till styrelsen:

Vahid Majoni
Nils Rosén
Tomas Englund

Internrevisor:

Cajsa Måby

Valberedning:

Eleonor Säfsten
Tove Hanell

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit nio ordinarie styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det fleråriga projektet gällande balkongbyggnation har under 2017 avslutats för denna gång. Efter att styrelsen med hjälp av jurist drivit frågan hela vägen upp till mark- och miljödomstolen och även där fått nej så bedömdes chanserna att få igenom bygglov så pass små att det inte fanns anledning att fortsätta med denna bygglovsansökan.

Under året har två av föreningens hyreslägenheter sålts och pengarna från försäljningen har använts till att amortera av delar av lånen i den takt de löper ut i syfte att bättre balansera ekonomin på kort och lång sikt.

Ett arbete med att öka trivseln för medlemmarna i föreningen har påbörjats och styrelsen hoppas att det under kommande år kan genomföras stora och små insatser för att göra föreningen ännu mer attraktiv.

Medlemsinformation

Under året har fem överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 949	1 955	1 894	1 852
Resultat efter finansiella poster	-293	-276	-257	-151
Soliditet (%)	81	75	75	75

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 342 488	5 575 478	1 030 000	-781 417	-276 308	45 890 241
Ökning av insatskapital	1 893 404	4 151 596				6 045 000
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-376 308	276 308	0
Årets resultat					-292 610	-292 610
Belopp vid årets utgång	42 235 892	9 727 074	1 130 000	-1 157 725	-292 610	51 642 631

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 157 725
årets förlust	-292 610
	-1 450 335

behandlas så att avsättes till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-1 450 335
	-1 450 335

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 949 203	1 955 112
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 949 203	1 955 112
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 708 252	-1 653 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-324 560	-324 558
Summa rörelsekostnader		-2 032 812	-1 977 730
Rörelseresultat		-83 609	-22 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 942	12 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 943	-265 775
Summa finansiella poster		-209 001	-253 690
Resultat efter finansiella poster		-292 610	-276 308
Resultat före skatt		-292 610	-276 308
Årets resultat		-292 610	-276 308

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	57 739 710	58 064 270
Summa materiella anläggningstillgångar		57 739 710	58 064 270
Summa anläggningstillgångar		57 739 710	58 064 270
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Pågående arbeten	5	0	10 763
Summa varulager		0	10 763
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		342 991	308 625
Övriga fordringar		776	24 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 934	103 460
Summa kortfristiga fordringar		450 701	436 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 269 069	2 694 188
Summa kassa och bank		5 269 069	2 694 188
Summa omsättningstillgångar		5 719 770	3 141 057
SUMMA TILLGÅNGAR		63 459 480	61 205 327

Brf Kransbindaren
Org.nr 769615-8638

6(11)

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 235 892	40 342 488
Upplåtelseavgifter		9 727 074	5 575 478
Fond för yttre underhåll		1 130 000	1 030 000
Summa bundet eget kapital		53 092 966	46 947 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 157 725	-781 417
Årets resultat		-292 610	-276 308
Summa fritt eget kapital		-1 450 335	-1 057 725
Summa eget kapital		51 642 631	45 890 241
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 943 342	14 425 206
Summa långfristiga skulder		10 943 342	14 425 206
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 369	120 081
Skatteskulder		147 781	143 547
Övriga skulder		6 328	8 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		559 029	618 043
Summa kortfristiga skulder		873 507	889 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 459 480	61 205 327

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-292 610	-276 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		324 560	324 558
Betald skatt		4 182	3 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		36 132	51 300
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		10 763	-10 763
Förändring av kundfordringar		-34 366	50 741
Förändring av kortfristiga fordringar		19 823	-48 397
Förändring av leverantörsskulder		40 288	81 740
Förändring av kortfristiga skulder		-60 895	8 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 745	133 336
Finansieringsverksamheten			
Sålda hyresrätter		6 045 000	0
Förändring lån		-3 481 864	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 563 136	0
Årets kassaflöde		2 574 881	133 336
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 694 188	2 560 851
Likvida medel vid årets slut		5 269 069	2 694 187

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	200 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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Avgifter och hyror		
Hysesrätter	-293 118	-354 281
Årsavgifter	-1 357 428	-1 337 455
Lokal moms	-242 548	-248 658
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-7 584	-14 717
Vatten	-48 525	0
	-1 949 203	-1 955 111

Not 3 Rörelsekostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Kostnader för drift		
El för belysning	84 764	78 588
Uppvärmning	529 927	556 008
Vatten och avlopp	126 660	89 318
Städning och renhållning	67 892	66 976
Trädgårdsskötsel	87 235	207 020
Sophämtning	39 021	47 318
Snöröjning	98 701	59 326
Fastighetsskötsel och förvaltning	85 334	105 876
Reparation och underhåll av fastighet	134 239	72 740
Kabeltv och Bredband	36 081	35 889
Fastighetsförsäkringspremier	82 590	76 453
Fastighetsskatt	74 995	72 786
Underhåll hissar	21 670	44 795
Redovisningstjänster	73 500	75 500
Ersättningar till revisor	13 164	11 911
Styrelsearvoden	58 219	31 212
Övriga förvaltningskostnader	34 496	21 456
Konsultarvoden	59 763	0
	1 708 251	1 653 172

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 046 954	60 046 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 046 954	60 046 954
Ingående avskrivningar	-1 982 685	-1 658 127
Årets avskrivningar	-324 560	-324 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 307 245	-1 982 685
Utgående redovisat värde	57 739 709	58 064 269
Taxeringsvärden byggnader	25 535 000	25 535 000
Taxeringsvärden mark	17 184 000	17 184 000
	42 719 000	42 719 000

Not 5 Pågående arbeten - balkongprojekt

Projektet är inte längre aktuellt

	2017-12-31	2016-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	0	10 763
	0	10 763

Not 6 Skulder till kreditinstitut

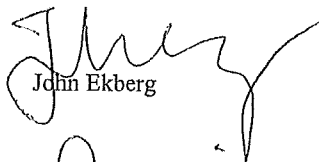
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

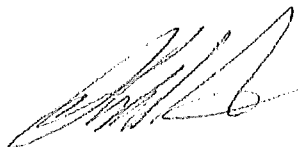
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea, ränta 2,50%	2,50	2018-09-11	4 443 342	4 981 864
Handelsbanken 0,95%	0,95	2019-04-30	5 000 000	4 443 342
Lån Handelsbanken 1,05%, rörligt	1,05		1 500 000	5 000 000
			10 943 342	14 425 206

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

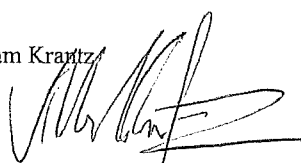
Stockholm 11/4-2018


John Ekberg


Mikael Lundstedt


Sally Henriksson


Javier Vicente

William Krantz


Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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, vidtagna 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping den 16 april 2018



Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor

Internrevisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kransbindaren

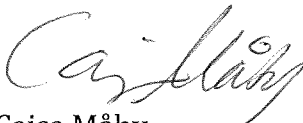
Organisationsnummer: 769615-8638

Jag har granskat årsredovisningen, styrelseprotokoll, finansiella tillgångar och styrelsens arbete i bostadsrättsföreningen Kransbindaren för år 2017. 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 efter bästa förmåga, med syfte att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningens stadgar och intressen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalandet nedan.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2018



Cajsa Måby