

Årsredovisning
för
Brf Kransbindaren

769615-8638

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 (del av året)
John Ekberg
Mikael Lundstedt
Sally Henricsson (del av året)
Hilda Ralsmark

Suppleanter till styrelsen:

Anders Åström
Tove Hanell
Malin Timan

Internrevisor:

Cajsa Måby

Valberedning:

Eleonor Säfsten
Sam Keshavarz

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit tio ordinarie styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 har varit ett normalår avseende drift och skötsel. Inga stora och kostnadsdrivande projekt har genomförts utan fokus har för styrelsen varit att öka trivseln för föreningens medlemmar med relativt små medel för att inte påverka föreningsavgiften som fortsatt ligger stadigt.

Föreningens hemsida har kompletterats med mer och framför allt 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 en extrastämma hölls där beslut fattades att göra om en av föreningens lokaler till en övernattningslägenhet.

Arbetet genomfördes av några flitiga medlemmar i styrelsen och sedan hösten står nu lokalen till förfogande att hyra för föreningens medlemmar där de kan inhysa nära och kära i ett mycket trevligt boende till ett väldigt attraktivt pris.

Det tidigare så väderbitna barnvagnsförrådet vid port 20 rengjordes och rustades upp under höststädningen och fick i samma veva ny färg för att smälta in bättre i området samt öka livslängden på byggnaden.

Föreningens medlemmar har under året även fått möjlighet att bidra till en hållbarare värld genom att lämna sitt matavfall i föreningens nya kompostkärl.

Medlemsinformation

Under året har sju överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 844	1 949	1 955	1 894
Resultat efter finansiella poster	-779	-293	-276	-257
Soliditet (%)	81	81	75	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	-1 157 725	-292 610	51 642 631
Disposition av föregående års resultat:				-292 610	292 610	0
Årets resultat					-779 298	-779 298
Belopp vid årets utgång	42 235 892	9 727 074	1 130 000	-1 450 335	-779 298	50 863 333

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 450 335
årets förlust	-779 298
	-2 229 633

behandlas så att avsättes till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-2 229 633
	-2 229 633

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 844 325	1 949 203
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 844 325	1 949 203
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 006 698	-1 708 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-478 825	-324 560
Summa rörelsekostnader		-2 485 523	-2 032 812
Rörelseresultat		-641 198	-83 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 564	7 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 664	-216 943
Summa finansiella poster		-138 100	-209 001
Resultat efter finansiella poster		-779 298	-292 610
Resultat före skatt		-779 298	-292 610
Årets resultat		-779 298	-292 610

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

57 260 884

57 739 710

Summa materiella anläggningstillgångar

57 260 884

57 739 710

Summa anläggningstillgångar

57 260 884

57 739 710

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

318 419

342 991

Övriga fordringar

329

776

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

127 999

106 934

Summa kortfristiga fordringar

446 747

450 701

Kassa och bank

Kassa och bank

4 920 057

5 269 069

Summa kassa och bank

4 920 057

5 269 069

Summa omsättningstillgångar

5 366 804

5 719 770

SUMMA TILLGÅNGAR

62 627 688

63 459 480

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 235 892	42 235 892
Upplåtelseavgifter	9 727 074	9 727 074
Fond för yttre underhåll	1 130 000	1 130 000
Summa bundet eget kapital	53 092 966	53 092 966

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 450 335	-1 157 725
Årets resultat	-779 298	-292 610
Summa fritt eget kapital	-2 229 633	-1 450 335
Summa eget kapital	50 863 333	51 642 631

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 943 342	10 943 342
Summa långfristiga skulder		10 943 342	10 943 342

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	205 576	160 369
Skatteskulder	151 024	147 781
Övriga skulder	6 466	6 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 947	559 029
Summa kortfristiga skulder	821 013	873 507

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 627 688

63 459 480

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-779 298	-292 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		478 825	324 560
Betald skatt		3 237	4 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-297 236	36 132
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	10 763
Förändring av kundfordringar		24 572	-34 366
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 612	19 823
Förändring av leverantörsskulder		45 207	40 288
Förändring av kortfristiga skulder		-100 943	-60 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-349 012	11 745
Finansieringsverksamheten			
Sålda hyresrätter		0	6 045 000
Förändring lån		0	-3 481 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	2 563 136
Årets kassaflöde		-349 012	2 574 881
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 269 069	2 694 188
Likvida medel vid årets slut		4 920 057	5 269 069

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

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Avgifter och hyror		
Hysesrätter	-220 442	-293 118
Årsavgifter	-1 396 945	-1 357 428
Lokal moms	-221 733	-242 548
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-5 206	-7 584
Vatten	0	-48 525
	-1 844 326	-1 949 203

Not 3 Rörelsekostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Kostnader för drift		
El för belysning	97 961	84 764
Uppvärmning	483 454	529 927
Vatten och avlopp	127 755	126 660
Städning och renhållning	73 014	67 892
Trädgårdsskötsel	98 158	87 235
Sophämtning	47 415	39 021
Snöröjning	102 014	98 701
Fastighetsskötsel och förvaltning	96 568	85 334
Reparation och underhåll av fastighet	291 223	134 239
Kabeltv och Bredband	36 351	36 081
Fastighetsförsäkringspremier	88 599	82 590
Fastighetsskatt	76 029	74 995
Underhåll hissar	35 877	21 670
Redovisningstjänster	73 850	73 500
Ersättningar till revisor	13 675	13 164
Styrelsearvoden	58 876	58 219
Övriga förvaltningskostnader	21 370	34 496
Konsultarvoden	0	59 763
Advokat- och rättegångskostnader	112 391	0
Befarade förluster på kundfordringar	72 118	0
	2 006 698	1 708 251

Stockholm 2019-04-23



John Ekberg

Mikael Lundstedt



Hilda Ralsmark



Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor

Internrevisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kransbindaren

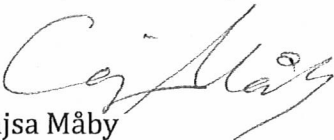
Organisationsnummer: 769615-8638

Jag har granskat årsredovisningen, styrelseprotokoll, finansiella tillgångar och styrelsens arbete i bostadsrättsföreningen Kransbindaren för år 2018. 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 2019



Cajsa Måby