

# Årsredovisning

---

*Brf Kransbindaren*

769615-8638

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

## 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 FRAM TILL STÄMMODATUM

John Ekberg, ordförande

Mikael Lundstedt, ledamot

Anders Åström, ledamot (del av året)

Malin Timan, ledamot

Karolina Frykstedt, suppleant

Sam Keshavarz, suppleant

Malin Bergman, suppleant

Maria Wiskari, suppleant

#### FRÅN STÄMMAN 31/8 2021

John Ekberg, ordförande

Mikael Lundstedt, ledamot (avflyttad i januari 2022)

Malin Bergman, ledamot

Maria Skyllvik, ledamot

Karolina Frykstedt, suppleant

William Krantz, suppleant

Pajam Ashna, suppleant

#### Internrevisor:

Cajsa Måby (del av året, avgående)

Malin Timan (del av året, tillträdande)

#### Valberedning:

William Krantz (del av året, avgående)

Malin Timan (del av året, tillträdande)

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit nio ordinarie styrelsemöten.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 fortsatte att vara ett starkt ekonomiskt år för föreningen. Vi har fortsatt låga lån och kunde därför ligga kvar på den låga avgift som nu legat orörd sedan 2015.

Under räkenskapsåret tog vi fasta på vårt mål att förhöja livsmiljön för våra medlemmar. Fokus har legat på att rusta upp och förbättra föreningens gemensamma utrymmen och utemiljö. Trapphusen har rustats upp och målats om i ny gestaltning. Nya strömbrytare i tidstypisk utformning har installerats och belysningen setts över.

I port 12-14 har nya tvättmaskiner installerats i tvättstugan.

I enighet med tidigare beslut på årsstämman har nya cykelställ med möjlighet till ramlås installerats på gårdarna.

Under året har den sista hyreslägenheten återgått till föreningen. Styrelsen har avvaktat med försäljning och utreder möjligheterna till tidsbegränsad uthyrning.

#### Medlemsinformation

Åtta lägenheter har bytt ägare under året.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 834	1 780	1 806	1 844	
Resultat efter finansiella poster	-1 391	-723	-863	-779	
Soliditet %	94	94	94	81	
Lån / kvm	1 112	1 112	1 112	4 870	

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 943 208	14 304 758	1 130 000	-3 092 245	-723 227
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-723 227	723 227

Årets resultat					-1 391 351
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 943 208</b>	<b>14 304 758</b>	<b>1 130 000</b>	<b>-3 815 471</b>	<b>-1 391 351</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 815 471
Årets resultat	-1 391 351
<i>Summa</i>	<i>-5 206 822</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-5 206 822
<i>Summa</i>	<i>-5 206 822</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 834 265	1 779 569
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 834 265</b>	<b>1 779 569</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 782 019	-1 988 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-409 163	-478 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 191 182</b>	<b>-2 467 299</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 356 917</b>	<b>-687 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 711	3 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 145	-39 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 434</b>	<b>-35 497</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 391 351</b>	<b>-723 227</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 391 351</b>	<b>-723 227</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 391 351</b>	<b>-723 227</b>

# BALANSRÄKNING

1

	2021-12-31	2020-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	56 026 185	56 291 136
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		56 026 186	56 291 136
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>56 026 186</b>	<b>56 291 136</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		288 076	279 713
Övriga fordringar		10	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 399	73 235
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		340 485	352 955
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 153 358	3 248 594
<i>Summa kassa och bank</i>		2 153 358	3 248 594
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 493 843</b>	<b>3 601 549</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 520 029</b>	<b>59 892 685</b>	

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 943 208	44 943 208
Förlagsinsatser	14 304 758	14 304 758
Fond för yttre underhåll	1 130 000	1 130 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>60 377 966</i>	<i>60 377 966</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 815 471	-3 092 245
Årets resultat	-1 391 351	-723 227
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 206 822</i>	<i>-3 815 472</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>55 171 144</b>	<b>56 562 494</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 2 500 000	2 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	–	22
Leverantörsskulder	142 580	142 038
Skatteskulder	166 416	162 562
Övriga skulder	6 582	6 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 307	519 004
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>848 885</b>	<b>830 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 520 029</b>	<b>59 892 685</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 356 917	-687 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	409 163	478 821
Erhållen ränta	-	3 700
Erlagd ränta	-34 434	-39 198
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-982 188</i>	<i>-244 407</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	12 470	136 439
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	18 695	-67 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-951 023</b>	<b>-174 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 212	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-144 212</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	-	1 679 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>1 679 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 095 235</b>	<b>1 504 770</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 248 594</b>	<b>1 743 821</b>
Kursdifferens i likvida medel	-1	3
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 153 358</b>	<b>3 248 594</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2	Intäkter	2021	2020
	Hysesintäkter	-50 283	-46 407
	Årsavgifter	-1 489 762	-1 488 924
	Lokaler	-237 260	-230 975
	Panter och överlåtelser	-14 753	-4 713
	Gästlägenhet	-6 450	-8 550
	Vatten	-30 263	--
	Övriga intäkter	-5 494	--
	Summa	<b>-1 834 265</b>	<b>-1 779 569</b>

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	Elkostnader	124 091	100 092
	Uppvärmning	581 763	539 711
	Vatten och avlopp	137 260	101 113
	Städning och renhållning	100 561	74 431
	Trädgårdsskötsel	192 554	148 894
	Sophämtning	69 804	62 009
	Fastighetsskötsel och förvaltning	117 809	85 400
	Reparation och underhåll	1 022 650	400 395
	Kabel TV och Bredband	37 002	39 974
	Fastighetsförsäkring	111 851	115 169
	Fastighetsskatt	83 913	82 620
	Underhåll hissar	15 803	19 607
	Redovisningstjänster	81 000	81 000
	Revisionsarvoden	16 088	15 600
	Styrelsearvoden ink sociala avgifter	62 162	61 110
	Övriga förvaltningskostnader	27 707	17 852
	Mäklararvoden	--	43 500
	Summa	<b>2 782 018</b>	<b>1 988 477</b>

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 046 953	60 046 953
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	144 212	--
	Utgående anskaffningsvärden	60 191 165	60 046 953
	Ingående avskrivningar	-3 755 817	-3 276 996
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-409 163	-478 821
	Utgående avskrivningar	-4 164 980	-3 755 817
	<b>Redovisat värde</b>	<b>56 026 185</b>	<b>56 291 136</b>

Not 5	Avskrivningstider		
	Byggnader	1%	100 år
	Förbättring byggnader	1% / 2%	100/50 år
	Fjärrvärme	2%	50 år
	Bredband	10%	10 år
	Cykelställ	10%	10 år

Not 6	Långfristiga skulder			2021	2020
	Långgivare	Ränta	Bindningstid		
	Handelsbanken	1,49%	90 dagar	2 500 000	2 500 000

Not 7	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

30/6-22



John Ekberg



Mikael Lundstedt



Malin Bergman



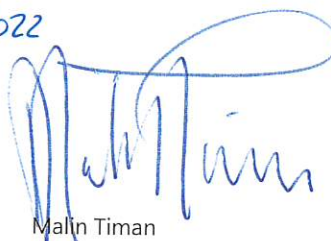
Maria Skylvik

Min

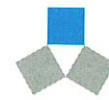
Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 september 2022



Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor



Malin Timan  
Internrevisor



## 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 2021.

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 2021-12-31 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 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 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 revisionssed 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 bostadsrättslagen.

#### ***Anmärkning***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § föreningslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Norrköping den 19 september 2022



---

Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor