

Årsredovisning

Brf Kransbindaren

769615-8638

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- 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 under verksamhetsåret har varit:

Anders Åström (del av året, avgående)

John Ekberg, ordförande

Mikael Lundstedt

Malin Timan

Maria Wiskari

Suppleanter till styrelsen:

Karolina Frykstedt,

Sam Keshvarev

Malin Bergman (del av året, tillträdande)

Internrevisor:

Cajsa Måby

Valberedning:

William Krantz

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit tio ordinarie styrelsemöten.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 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. Dörrautomatik installerades till samtliga hissar, luftavfuktare byttes ut i tvättstugorna och farthinder placerades utanför port 8 för att undvika den tidigare frekventa genomfarten.

I port 14 förvandlades ett förråd till hobbyrum. Verktyg, bord och bänkar införskaffades och plats skapades för kreativitet, en kreativitet som har flödat. Hobbyrummet har varit bokat stor del av den tid det stått klart.

Som del av samma mål utvecklades övernattningslägenheten. Persienner installerades för att kunna mörklägga ordentligt och ny soffa införskaffades. Trots pandemi fortsatte lägenheten vara ett uppskattat inslag för våra medlemmar.

Under våren lät vi Anticimex filma alla liggande stammar i samtliga huskroppar. Filmerna visade på begynnande hål på rören i huskropp 18-20, ett potentiellt sätt för skadedjur att ta sig in i våra källarutrymmen. Alla liggande rör i huset byttes därför ut före sommaren. Anticimex installerade också en så kallad avloppsfälla till det rör som går rakt ut i Stockholms stads rörsystem. Sedan dess har vi inte haft några problem med skadedjur i huset.

Medlemsinformation

Två lägenheter har bytt ägare under året. Under slutet av 2019 överläts en av föreningens lägenheter, likviden för den lägenheten har stärkt det egna kapitalet innevarande räkenskapsår med 1 679 750 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 780	1 806	1 844	1 949	1 955
Resultat efter finansiella poster	-723	-863	-779	-293	-276
Soliditet %	94	94	81	81	75
Lån / kvm	1 112	1 112	4 870	4 870	6 420

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 429 665	13 138 551	1 130 000	-2 229 633	-862 612
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-862 612	862 612
Sålda lägenheter	513 543	1 166 207			
Årets resultat					-723 227
Belopp vid årets utgång	44 943 208	14 304 758	1 130 000	-3 092 245	-723 227

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 092 245
Årets resultat	-723 227
Summa	-3 815 472

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 815 472
Summa	-3 815 472

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 779 569	1 806 234
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 779 569	1 806 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 988 478	-2 074 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-478 821	-490 926
Summa rörelsekostnader		-2 467 299	-2 564 986
Rörelseresultat		-687 730	-758 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 700	5 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 197	-109 031
Summa finansiella poster		-35 497	-103 860
Resultat efter finansiella poster		-723 227	-862 612
Resultat före skatt		-723 227	-862 612
Årets resultat		-723 227	-862 612

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	56 291 136	56 769 958
Summa materiella anläggningstillgångar		56 291 136	56 769 958
Summa anläggningstillgångar		56 291 136	56 769 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		279 713	389 026
Övriga fordringar		7	37 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 235	62 456
Summa kortfristiga fordringar		352 955	489 394
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 248 594	1 743 821
Summa kassa och bank		3 248 594	1 743 821
Summa omsättningstillgångar		3 601 549	2 233 215
SUMMA TILLGÅNGAR		59 892 685	59 003 173

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 943 208	44 429 665
Förlagsinsatser	14 304 758	13 138 551
Fond för yttre underhåll	1 130 000	1 130 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>60 377 966</i>	<i>58 698 216</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 092 245	-2 229 633
Årets resultat	-723 227	-862 612
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 815 472</i>	<i>-3 092 245</i>
Summa eget kapital	56 562 494	55 605 971
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder	2 500 000	2 500 000
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	22	-
Leverantörsskulder	142 038	213 325
Skatteskulder	162 562	155 971
Övriga skulder	6 565	6 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 004	521 440
Summa kortfristiga skulder	830 191	897 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 892 685	59 003 173

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-687 730	-758 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	478 821	490 926
Erhållen ränta	3 700	5 171
Erlagd ränta	-39 198	-103 031
Betald inkomstskatt	-	5 239
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-244 407</i>	<i>-360 447</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	136 439	-42 939
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-67 012	71 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-174 980	-332 144
Investeringsverksamheten		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	-	5 605 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	5 605 250
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 679 750	-
Utbetalning, amortering av lån	-	-8 443 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 679 750	-8 443 342
Årets kassaflöde	1 504 770	-3 170 236
Likvida medel vid årets början	1 743 821	4 920 057
Kursdifferens i likvida medel	3	-
Likvida medel vid årets slut	3 248 594	1 749 821

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	2020	2019
	Hysesintäkter	-46 407	-118 368
	Årsavgifter	-1 488 924	-1 439 822
	Lokaler	-230 975	-226 406
	Panter och överlåtelser	-4 713	-9 487
	Gästlägenhet	-8 550	-12 150
	Summa	-1 779 569	-1 806 233

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Elkostnader	100 092	111 868
	Uppvärmning	539 711	637 253
	Vatten och avlopp	101 113	67 452
	Städning och renhållning	74 431	106 245
	Trädgårdsskötsel	148 894	104 864
	Sophämtning	62 009	48 824
	Snöröjning	–	79 522
	Fastighetsskötsel och förvaltning	85 400	84 887
	Reparation och underhåll	400 395	219 138
	Kabel TV och Bredband	39 974	39 309
	Fastighetsförsäkring	115 169	131 961
	Fastighetsskatt	82 620	79 942
	Underhåll hissar	19 607	13 640
	Redovisningstjänster	81 000	73 750
	Revisionsarvoden	15 600	14 306
	Styrelsearvoden ink sociala avgifter	61 110	59 796
	Övriga förvaltningskostnader	17 852	56 241
	Advokat- och rättegångskostnader	–	13 750
	Mäklrarvoden	43 500	87 000
	Kundförluster	–	44 312
	Summa	1 988 477	2 074 060

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 046 953	60 046 954
	Utgående anskaffningsvärden	60 046 953	60 046 954
	Ingående avskrivningar	-3 276 996	-2 786 070
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-478 821	-490 926
	Utgående avskrivningar	-3 755 817	-3 276 996
	Redovisat värde	56 291 136	56 769 958

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

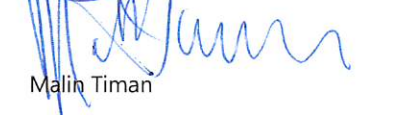
Not 6	Långfristiga skulder				
	Långgivare	Ränta	Bindningstid	2020	2019
	Handelsbanken	1,49%	90 dagar	2 500 000	2 500 000

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	22 500 000
	Summa ställda säkerheter	10 000 000	22 500 000

UNDERSKRIFTER 2021-06-02



John Ekberg



Malin Timan



Mikael Lundstedt



Maria Wiskari

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 *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 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 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den 17 juni 2021

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 2020. 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 dag som framgår av min digitala underskrift.

Cajsa Måby