

# Årsredovisning

---

## *Brf Kransbindaren*

769615-8638

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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. Total area är 2 469 m<sup>2</sup> varav 2 247 m<sup>2</sup> är boarea och 222 m<sup>2</sup> är lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.

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, styrelseordförande

Mikael Lundstedt (avflyttad januari 2022), ledamot

Malin Bergman, ledamot

Maria Skylvik, ledamot

Karolina Frykstedt, suppleant

William Krantz, suppleant

Pajam Ashna, suppleant

Styrelse från stämmodatum 6/10 2022

John Ekberg, styrelseordförande

William Krantz, ledamot

Melanie Hierl, ledamot

Signe Bedinger, ledamot

Martin Karlsson, suppleant

Pajam Ashna, suppleant

Internrevisor:

Malin Timan (del av året, avgående)

Hilda Ralsmark (del av året, tillträdande)

Valberedning:

Malin Timan (del av året, avgående)

Malin Timan (del av året, tillträdande)

Maria Rundqvist (del av året, tillträdande)

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 hållit nio ordinarie styrelsemöten.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2022 innebar kraftigt ökade kostnader för hela samhället något som vi i bostadsrättsföreningen märkt av främst med stigande kostnader för el- och uppvärmning. Troligtvis kommer kostnaderna hos övriga leverantörer att stiga inom de närmsta åren.

Föreningen har under de senaste åren arbetat aktivt med att sänka lånen vilket nu visat sig vara en bra strategi då räntekostnaderna hållits på en relativt låg nivå. För att möta ökade kostnader har styrelsen även beslutat att höja avgiften med 10%, höjningen träder i kraft i april 2023.

Under 2022 har styrelsen gjort en översyn av avtalen för att se om vi kan minska kostnaderna. Styrelsen har påbörjat ett arbete med att se över vilka byggtekniska lösningar som kan vara aktuella för husen samt deras effekt, energideklarationen som utfördes 2022 är en bra början på detta arbete och slutsatserna därifrån skall tas i beaktande vid planering av kommande renoveringar.

Den hyreslägenhet som återgått till föreningen har fått en ytskiktsrenovering och hyrs ut från februari 2023.

**Medlemsinformation**

Fyra lägenheter har bytt ägare under året.

Taxeringsvärdet uppgår från 2022 till 71 948 000 kr varav byggnaden 27 436 000 kr och marken 44 512 000 kr.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

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

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>
Nettoomsättning	1 749	1 834	1 780	1 806	
Resultat efter finansiella poster	-810	-1 391	-723	-863	
Soliditet %	94	94	94	94	
Lån / m2 boyta	1 112	1 112	1 112	1 112	
Räntekänslighet %	1,4	1,36	1,4	1,38	
Avgift/m2 brfyta	676	674	674	682	
Drift/m2 boyta*	424	410	355	422	

I driftskostnad ingår el, värme, vatten och avlopp, sophantering och städning - i kronor  
Räntekänslighet är ett mått på hur avgiften kan påverkas av en räntehöjning. Under 5% är bra.  
Avgiften per m2 boyta är i kronor och likaså lån per m2 boyta.

Boyta: 2 247 m2

Brf-yta: 2 208 m2

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	44 943 208	14 304 758	1 130 000	-3 815 471	-1 391 351
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 391 351	1 391 351
Årets resultat					-809 787
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 943 208</b>	<b>14 304 758</b>	<b>1 130 000</b>	<b>-5 206 823</b>	<b>-809 787</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-5 206 823
Årets resultat	-809 787
<i>Summa</i>	<i>-6 016 610</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-6 016 610
<i>Summa</i>	<i>-6 016 610</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 749 442	1 834 265
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 749 442</b>	<b>1 834 265</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 120 670	-2 782 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-380 729	-409 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 501 399</b>	<b>-3 191 182</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-751 957</b>	<b>-1 356 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 282	3 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 112	-38 145
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 830</b>	<b>-34 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-809 787</b>	<b>-1 391 351</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-809 787</b>	<b>-1 391 351</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-809 787</b>	<b>-1 391 351</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	55 645 456	56 026 185
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		55 645 457	56 026 186
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 645 457</b>	<b>56 026 186</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		308 218	288 076
Övriga fordringar		83 288	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 279	52 399
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		444 785	340 485
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 677 753	2 153 358
<i>Summa kassa och bank</i>		1 677 753	2 153 358
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 122 538</b>	<b>2 493 843</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 767 995</b>	<b>58 520 029</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-5 206 823	-3 815 471
Årets resultat	-809 787	-1 391 351
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 016 610</i>	<i>-5 206 822</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>54 361 356</b>	<b>55 171 144</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	2 656	–
Leverantörsskulder	189 276	142 580
Skatteskulder	174 786	166 416
Övriga skulder	6 757	6 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 164	533 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>906 639</b>	<b>848 885</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>57 767 995</b>	<b>58 520 029</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-751 957	-1 356 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	380 729	409 163
Erlagd ränta	-57 830	-34 434
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-429 058</i>	<i>-982 188</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-104 298	12 470
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	57 751	18 695
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-475 605</b>	<b>-951 023</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-144 212
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-144 212</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-475 605</b>	<b>-1 095 235</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 153 358</b>	<b>3 248 594</b>
Kursdifferens i likvida medel	-	-1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 677 753</b>	<b>2 153 358</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	2022	2021
	Hysesintäkter	-4 190	-50 283
	Årsavgifter	-1 493 284	-1 489 762
	Lokaler	-237 989	-237 260
	Panter och överlåtelse	-7 679	-14 753
	Gästlägenhet	-6 300	-6 450
	Vatten	-	-30 263
	Övriga intäkter	-	-5 494
	<b>Summa</b>	<b>-1 749 442</b>	<b>-1 834 265</b>

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Elkostnader	190 811	124 091
	Uppvärmning	552 696	581 763
	Vatten och avlopp	140 856	137 260
	Städning och renhållning	81 876	100 561
	Trädgårdsskötsel	141 562	192 554
	Sophämtning	81 576	69 804
	Snöröjning	82 030	-
	Fastighetsskötsel och förvaltning	87 377	117 809
	Reparation och underhåll	312 318	1 022 650
	Kabel TV och Bredband	37 745	37 002
	Fastighetsförsäkring	107 203	111 851
	Fastighetsskatt	90 873	83 913
	Underhåll hissar	25 743	15 803
	Redovisningstjänster	81 000	81 000
	Revisionsarvoden	16 963	16 088
	Styrelsearvoden ink sociala avgifter	62 556	62 162
	Övriga förvaltningskostnader	27 485	27 707
	<b>Summa</b>	<b>2 120 670</b>	<b>2 782 018</b>

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 191 165	60 046 953
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	144 212
	Utgående anskaffningsvärden	60 191 165	60 191 165
	Ingående avskrivningar	-4 164 980	-3 755 817
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-380 729	-409 163
	Utgående avskrivningar	-4 545 709	-4 164 980
	<b>Redovisat värde</b>	<b>55 645 456</b>	<b>56 026 185</b>

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

Not 6	Långfristiga skulder				
	<b>Långgivare</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bindningstid</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Handelsbanken	3,59%	90 dagar	2 500 000	2 500 000

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

John Ekberg

William Krantz

Melanie Hierl

Signe Bedinger

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor

Hilda Ralsmark  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.05.2023 22:12

SENT BY OWNER:  
Carin Forslund · 22.05.2023 13:23

DOCUMENT ID:  
H1hnxCdSh

ENVELOPE ID:  
Syohl0dr2-H1hnxCdSh

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Kransbindaren 20220101-20221231.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John Erik Arnold Ekberg	Signed	22.05.2023 19:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/04/07)
2. William Tord Johan Sigvard Krantz	Signed	22.05.2023 21:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/12/19)
3. MELANIE HIERL	Signed	22.05.2023 21:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/06/05)
4. SIGNE BEDINGER	Signed	23.05.2023 11:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/31)
5. Johan Fredrik Thorell	Signed	26.05.2023 11:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/12/20)
6. HILDA RALSMARK	Signed	26.05.2023 22:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/11/26)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed