

# Årsredovisning

---

## *Brf Kransbindaren*

769615-8638

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	12

# 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.

Styrelsen har under verksamhetsåret varit:

#### Ordinarie ledamöter:

William Krantz

Melanie Hierl

Maria Rundqvist

Linus Tedebo

#### Suppleanter:

John Ekberg

Pajam Ashna

Sofia Hemström

#### Internrevisor:

Hilda Ralsmark

#### Valberedning:

Malin Timan

Anders Åström

#### Extern revisor:

Fredrik Thorell, Baker Tilly

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 hållit 11 ordinarie styrelsemöten samt ett antal arbetsmöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023 innebar ett nytt omvärldsläge med ökade kostnader på en bred front. För oss i Brf Kransbindaren innebar det ökade kostnader för bl.a. ränta, vatten, el och uppvärmning. För att möta de ökade kostnaderna och hålla en balanserad ekonomi har månadsavgifterna behövt höjas för första gången på länge. Månadsavgifterna höjdes med 10% från april 2023 och är trots denna ökning fortfarande på låga nivåer sett till avgifter i området.

Mot bakgrund av de stigande kostnaderna har styrelsen under det gångna året gjort ett omfattande arbete med att se över föreningens driftkostnader, hyresintäkter sett till nivån i området, samt framtida underhållsbehov i syfte att kunna planera för en långsiktig hållbar ekonomi. Mer om detta beskrivs nedan.

I och med de ökade kostnaderna för ränta, vatten, el och uppvärmning har styrelsen arbetat fokuserat med att se över driftkostnaderna. Föreningens samtliga avtal vad gäller uppvärmning, el, vatten, trädgårdsskötsel och vinterunderhåll, underhåll av hissar och tvättstugor mm. har gått igenom och en prioriteringslista togs fram för översyn av vissa avtal i syfte att omförhandla dessa. Detta är ett långsiktigt arbete för styrelsen framöver.

Eftersom uppvärmningen är en av de stora kostnaderna för föreningen, som väntas öka mer framöver, har styrelsens fokus varit att undersöka hur uppvärmningskostnaderna kan minskas. Energideklarationen som gjordes 2022 rekommenderar att energiförbrukningen kan minskas genom en injustering av fjärrvärmesystemet, som i dag är ur balans. Obalansen av fjärrvärmesystemet leder idag till skiftningar i inomhustemperatur, vilket flera medlemmar har påtalat. Denna obalans tros också leda till förhöjda kostnader i och med att en högre grundtemperatur skickas ut till alla lägenheter för att uppnå en rekommenderad inomhustemperatur.

För att komma till bukt med denna obalans och för att minska föreningens uppvärmningsbehov och kostnad för detta, samt öka trivselen för medlemmarna har en omfattande upphandling utav injustering av värmesystemet genomförts. Flera bolag har lämnat anbud och styrelsen var nära en upphandling. Upphandlingen behövde dock pausas i väntan på framtagande av en underhållsplan för att få bättre koll på helheten vad gäller framtida underhållsbehov och en mer långsiktig budget. Styrelsen ser en injustering av fjärrvärmesystemet fortsatt som en viktig åtgärd för att spara både energi och kostnader samt att öka trivselen för alla medlemmar. Detta kommer styrelsen att arbeta vidare med under 2024.

Föreningens underhållsplan har varit utdaterat och det fanns behov av bättre underlag till en långsiktig hållbar förvaltning ur ett underhålls- och ekonomiskt perspektiv. Under 2023 har styrelsen därför arbetat med upphandlingen av en underhållsplan. Upphandlingen föregicks av ett omfattande arbete med att ta fram ett uttömmande förfrågningsunderlag med syfte att få så bra offerter som möjligt. Utav flera lämnade offerter valdes företaget Nabo som tog fram underhållsplanen i början av 2024. Ett arbete med att inkludera underhållsplanen i föreningens ekonomiska plan och budget pågår.

Som en ytterligare pusselbit i en långsiktig hållbar ekonomi och översynen av föreningens samtliga avtal har en stor kartläggning avseende lokalhyrorna gjorts. Majoriteten av föreningens lokalhyresavtal upprättades för mer än tio år sedan och behöver delvis uppdateras innehållsmässigt (t.ex. ska fastighetsskatten inkluderas) samt för att möta den nya hyresnivå som gäller i området idag. Styrelsen gjorde under år 2023 ett omfattande arbete med att kartlägga hyresnivåerna för lokalhyror i området Midsommarkransen - Telefonplan. Flera bostadsrättsföreningar kontaktades för att hämta in uppgifter om hyresnivåer för lokaler i området i syfte att kunna göra en bedömning om rimliga hyresnivåer utifrån marknadsläget. Utifrån denna kartläggning kunde föreningen jämföra sina hyresnivåer med områdets marknadshyror. Hela kartlägningsarbetet resulterade i att det finns skäl till att omförhandla hyrorna för föreningens

lokaler, vilket styrelsen kommer att arbeta vidare med.

Föreningens ekonomi har också påverkats av ett ökat antal betalningsförseningar. Detta gäller såväl försenade betalningar avseende månadsavgiften samt återkommande betalningsförseningar från en utav lokalhyresgästerna. Efter upprepade påminnelser från föreningens ekonomiska förvaltare har därför flera av dessa förseningar behövt skickas till inkasso. Att medlemmar och hyresgäster inte betalar sina sin avgift/hyran i tid är negativt för hela föreningens likviditet.

På grund av återkommande och systematiska betalningsförseningar samt annan misskötsamhet har styrelsen sagt upp pizzerians lokalhyresavtal till årsskiftet 2023/2024. Styrelsen har tagit hjälp av juristbyrån Landahls advokatbyrå för att få hjälp med uppsägning för att inte riskera ersättningskyldighet eller formaliafel i uppsägningen. Uppsägningstiden gäller fram till 30 september 2024 och fram till avflyttningsdatumet ska hyresgästen återställa lokalen. Under år 2024 kommer styrelsen arbeta med återställningen av lokalen inför en ny uthyrning. I skrivande stund är lokalen obruklig efter att en brand har inträffat i lokalen och undersökningar från polisens och försäkringens sida pågår.

Antalet ansökningar om andrahandsuthyrning som inkommit till styrelsen har ökat under 2023. Av 47 lägenheter hyrs sju lägenheter ut i andra hand. Hanteringen av andrahandsuthyrningarna har lett till ett mer omfattande arbete för styrelsen samt kostnader för byte av namnskyltar mm. och därför har styrelsen valt att tillämpa en avgift för andrahandsuthyrning från årsskiftet 2023.

Eftersom vi är en liten förening som är beroende av medlemmarnas engagemang innebär denna ökning av andrahandsuthyrning att färre medlemmar bor och engagerar sig i föreningen, något vi är bekymrade över och som går mot den gemenskap vi vill se. Styrelsen har därför valt att skarpere tillämpa regeln om andrahandsuthyrning i max 2 år (ett år i taget) per 10-årsperiod. Styrelsen överlägger alltid noggrant ansökningar om andrahandsuthyrning och har under året godkänt fyra andrahandsuthyrningar och avslagit två förlängningar.

### Medlemsinformation

Åtta lägenheter har bytt ägare under året.

Taxeringsvärdet uppgår för 2023 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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 124	1 749	1 834	1 780
Resultat efter finansiella poster	-523	-810	-1 391	-723
Soliditet %	94	94	94	94
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 112	1 112	1 112	1 112
Räntekänslighet %	1,55	1,67	1,68	1,68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	717	676	674	674
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	471	393	375	351
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent	75	85	81	84

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust hanteras genom att man dels har höjt avgifterna ytterligare för 2024, samt att styrelsens genomgång av kostnaderna inte har uppnått sin fulla effekt.

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	-5 206 823	-809 787
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-809 787	809 787
Årets resultat					-523 208
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 943 208</b>	<b>14 304 758</b>	<b>1 130 000</b>	<b>-6 016 610</b>	<b>-523 208</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-6 016 610
Årets resultat	-523 208
<i>Summa</i>	<i>-6 539 818</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-6 539 818
<i>Summa</i>	<i>-6 539 818</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 123 957	1 749 442
Övriga rörelseintäkter		25 207	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 149 164</b>	<b>1 749 442</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 179 791	-2 120 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-380 729	-380 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 560 520</b>	<b>-2 501 399</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-411 356</b>	<b>-751 957</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 706	8 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 558	-66 112
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 852</b>	<b>-57 830</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-523 208</b>	<b>-809 787</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-523 208</b>	<b>-809 787</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-523 208</b>	<b>-809 787</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	55 264 727	55 645 456
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		55 264 727	55 645 457
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 264 727</b>	<b>55 645 457</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400 518	308 218
Övriga fordringar		13	83 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 253	53 279
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		459 784	444 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 654 373	1 677 753
<i>Summa kassa och bank</i>		1 654 373	1 677 753
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 114 157</b>	<b>2 122 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 378 884</b>	<b>57 767 995</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-6 016 610	-5 206 823
Årets resultat	-523 208	-809 787
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 539 818</i>	<i>-6 016 610</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>53 838 148</b>	<b>54 361 356</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	2 656
Leverantörsskulder	215 862	189 276
Skatteskulder	185 036	174 786
Övriga skulder	8 022	6 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	629 160	533 164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 040 736</b>	<b>906 639</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>57 378 884</b>	<b>57 767 995</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-411 356	-751 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	380 729	380 729
Erlagd ränta	-111 852	-57 830
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-142 479</i>	<i>-429 058</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-14 999	-104 298
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	134 098	57 751
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-23 380</b>	<b>-475 605</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-23 380</b>	<b>-475 605</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 677 753</b>	<b>2 153 358</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 654 373</b>	<b>1 677 753</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	2023	2022
	Hysesintäkter	-105 265	-4 190
	Årsavgifter	-1 611 345	-1 493 284
	Lokaler	-268 390	-237 989
	Panter och överlåtelse	-10 351	-7 679
	Gästlägenhet	-11 700	-6 300
	Vatten	-105 430	-
	Övriga intäkter	-9 726	-
	Elstöd	-25 207	-
	Summa	<b>-2 147 414</b>	<b>-1 749 442</b>

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Elkostnader	157 673	190 811
	Uppvärmning	637 215	552 696
	Vatten och avlopp	263 064	140 856
	Städning och renhållning	74 342	81 876
	Trädgårdsskötsel	145 289	141 562
	Sophämtning	111 539	81 576
	Snöröjning	98 327	82 030
	Fastighetsskötsel och förvaltning	127 944	87 377
	Reparation och underhåll	59 400	312 318
	Kabel TV och Bredband	39 338	37 745
	Fastighetsförsäkring	115 316	107 203
	Fastighetsskatt	94 163	90 873
	Underhåll hissar	44 707	25 743
	Redovisningstjänster	85 000	81 000
	Revisionsarvoden	18 069	16 963
	Styrelsearvoden ink sociala avgifter	68 996	62 556
	Övriga förvaltningskostnader	39 409	27 485
	Summa	<b>2 179 791</b>	<b>2 120 670</b>

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 191 165	60 191 165
	Utgående anskaffningsvärden	60 191 165	60 191 165
	Ingående avskrivningar	-4 545 709	-4 164 980

*Förändringar av avskrivningar*

Årets avskrivningar	-380 729	-380 729
Utgående avskrivningar	-4 926 438	-4 545 709
<b>Redovisat värde</b>	<b>55 264 727</b>	<b>55 645 456</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**

Långgivare	Ränta	Bindningstid	2023	2022
Handelsbanken	5,69%	90 dagar	2 500 000	2 500 000

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

William Krantz

Melanie Hierl

Maria Rundqvist

Linus Tedebo

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

Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor

Hilda Ralsmark  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 20:36

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén · 13.05.2024 13:56

DOCUMENT ID:

BJ7ZgIFyQA

ENVELOPE ID:

SylelgY17C-BJ7ZgIFyQA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kransbindaren 20230101-20231231.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. William Tord Johan Sigvard Krantz ville.krantz@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:59 13.05.2024 14:59	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/12/19) Swedish BankID (SSN: 198712190274)
2. MELANIE CHRISTA HIERL melanie.hierl@online.de	Signed Authenticated	13.05.2024 16:36 13.05.2024 16:32	eID High	Swedish BankID (DOB: 1995/06/05) Swedish BankID (SSN: 199506050286)
3. Maria Anna Katarina Rundqvist miarund@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 23:18 13.05.2024 23:18	eID High	Swedish BankID (DOB: 1984/07/07) Swedish BankID (SSN: 198407070104)
4. Anders Linus Tedebo linus.tedebo@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 23:42 13.05.2024 23:38	eID High	Swedish BankID (DOB: 1993/10/31) Swedish BankID (SSN: 199310313219)
5. Johan Fredrik Thorell fredrik@thorell-revision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 15:37 15.05.2024 15:31	eID High	Swedish BankID (DOB: 1970/12/20) Swedish BankID (SSN: 197012201914)
6. HILDA ANNA MARGARETHA RALS MARK Hildaralsmark@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 20:36 20.05.2024 17:55	eID High	Swedish BankID (DOB: 1985/11/26) Swedish BankID (SSN: 198511264007)

\* 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