

Årsredovisning

Brf Kransbindaren

769615-8638

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 14
- Underskrifter	14

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 m² varav 2 247 m² är boarea och 222 m² är lokalyta. Marken innehas med äganderätt och har arean 3 797 m².

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

Niki Samakovlis

Suppleanter:

John Ekberg

Joel Persson

Sofia Hemström

Internrevisor:

Sture Johansson

Valberedning:

Malin Timan

Henrik Svensson

Extern revisor:

Fredrik Thorell, Baker Tilly

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 hållit 13 ordinarie styrelsemöten samt ett antal arbetsmöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har varit ett år med oförutsedda händelser och rekordmånga möten för styrelsen. Tack vare den fina sammanhållningen och engagemanget har vi kunnat axla dessa utmaningar. Nedan vill vi i styrelsen gärna berätta om vad vi har arbetat med under året och slå ett slag för att vi behöver bli fler som kan hjälpas åt inför kommande års arbete.

UNDERHÅLLSARBETEN

I början av 2024 fick styrelsen en uppdaterad underhållsplan framtagen av konsultföretaget Nabo. Underhållsplanen grundar sig i en sammanställning av tidigare genomförda underhållsarbeten och för att få en mer detaljerad bild av framtida underhållsbehov har flera inventeringar genomförts under 2024. Bland annat har husens grund och dränering, inklusive fuktmätningar i källarna, undersökts, och fasaderna och taken har inventerats. Utifrån både underhållsplanen och dessa inventeringar har styrelsen upprättat en prioritetsordning för de kommande fem årens underhåll. Femårsplanen revideras årligen och justeras i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare inför budgetplaneringen.

I mars 2024 uppstod en brand i hörnlokalen vid Cedergrensvägen och Kransbindarvägen, där det tidigare fanns en pizzeria. Ingen person skadades, men lokalen blev allvarligt brand- och rökskadad och krävde en totalrenovering. Trots att renoveringen täcks av försäkring har den låga ersättningen, på grund av åldersavskrivningar, lett till att föreningen behövt ta ett lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen har kartlagt hyresnivåerna i området och anlitat en jurist för att ta fram ett nytt hyresavtal. Flera intressenter har visat intresse, och styrelsen har valt en hyresgäst som bedöms positiv för både föreningen och området. Den nyrenoverade lokalen planeras att hyras ut under våren 2025.

I april 2024 anordnades den årliga städdagen där vi tillsammans hjälptes åt att bland annat rensa i källargångarna och cykelrummen. Vi hyrde en container där medlemmar fick lämna grovsopor. Dagen avslutades med en trevlig fika i gästlägenheten.

Under juni 2024 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen. På grund av flera anmärkningar kunde OVK:n inte godkännas i första rundan utan det krävs mindre åtgärder i några av lägenheterna. Styrelsen har planerat in en uppföljning och i samband med åtgärdandet även en ny besiktning inför ett godkännande. Vi vill påminna om att det är viktigt att medlemmarna följer reglerna för köksrenovering, speciellt avseende köksfläkt.

Årets största projekt har varit injustering av värmesystemet och byte av stamventiler, vilket ska ge jämnare värme och sänka energiförbrukningen. Arbetet har försenats av bristfällig planering från entreprenören, och vi tackar medlemmarna för tålamodet och samarbetet.

Vid undersökning av husens grund upptäcktes att marken mellan Cedergrensvägen och vår fastighet lutar. Den har sjunkit så mycket att den befintliga brunnen, som ska dränera gräsytan, inte längre fungerar. Detta kan orsaka fuktproblem vid stora regnmängder, särskilt mot vår husvägg. Styrelsen har diskuterat åtgärder med Stockholms stad som äger marken, som nu utreder möjliga lösningar.

EKONOMI

På grund av ökade driftkostnader höjdes månadsavgiften med 15 procent från april 2024. Betalningen för detta justerades retroaktivt från augusti 2024 på grund av ett fel vid aviseringen för kvartal 2 2024.

Föreningen har även tagit ett lån på 1,2 MSEK för att finansiera injusteringen av värmesystemet och oförutsedda kostnader för renoveringen av hörnlokalen efter branden. Kostnaden för återställandet av lokalen är cirka 1 MSEK.

Gästlägenheten i port 12 har bokats för 114 övernattningar under 2024, vilket är något färre än 2023 (134 bokade övernattningar). Det är glädjande att den används flitigt, men den ökade efterfrågan medför högre slitage och städbehov. Styrelsen har därför beslutat att höja avgiften från 150 kr/natt till 250 kr/natt.

Under 2024 upptäckte vi att fördelningen av den fasta avgiften för vatten mellan oss och Stockholmshems fastigheter inte var rättvis. Detta kommer leda till att vi framöver får lägre avgift för vatten.

Medlemsinformation

Fyra lägenheter har bytt ägare under året.

Taxeringsvärdet uppgår för 2024 till 71 948 000 kr varav byggnaden 27 436 000 kr och marken 44 512 000 kr.

Styrelsen har vid brandskyddsronder även inventerat förråd och jämfört resultatet med medlemmarnas uppgifter. Målet är att kunna hyra ut oanvända förråd framöver.

Under året har styrelsen övergått till digitala utskick tack vare ett uppdaterat medlemsregister. Bokningsbekräftelsen för gästlägenheten har förbättrats och inkluderar nu information om nyckelhämtning. Vi har påbörjat flytt av molntjänst till Google Drive som erbjuder fler kopplade tjänster som kan effektivisera styrelsearbetet. Vi planerar även att se över vår hemsida för eventuella förbättringar.

Fyra ansökningar om andrahandsuthyrning har godkänts, och totalt är sex lägenheter uthyrda (13 %). Trenden visar färre uthyrningar, vilket stärker medlemsengagemanget. En administrativ avgift tas fortsatt ut.

Nya inflyttningsrutiner och ett välkomstbrev har införts för att ge nyinflyttade viktig information och minska styrelsens arbetsbelastning.

Styrelsen har haft 13 ordinarie möten, sex arbetsmöten samt möten med ekonomisk förvaltare, bank och externa firmor. Styrelseuppdraget har krävt i snitt 4-5 timmar/vecka per ledamot.

Vi vill påminna om att föreningen är allas ansvar. Styrelsen har drivit stora projekt under 2024 och fortsatt engagemang behövs för framtida underhåll. Vi uppmanar fler att engagera sig i styrelsen för att stärka gemenskapen och skapa en trivsam boendemiljö.

TEKNISK STATUS

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025.

Utförda historiska underhåll

2012 Renovering av fönster
Installation fjärrvärmecentral
Radonmätning

2013

2014

2015

2016

2017

2018 Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2019

2020

2021 Målning trapphus

2022

2023 Energideklaration

2024 Injustering av värmesystemet, byte av termostater och ventiler
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Inventering dränering och husgrunder inkl. fuktmätning
Förstudie fasadlagning
Förstudie takrenovering

Planerade underhåll

- 2025 Renovering och återställande av hyreslokal
Stampsolning och filmning inför inventering av ledningar i bottenplatta
- 2026 Renovering av tak, hängränna, stuprör
Hushållsnära sopinhämtning, återvinning
- 2027 Dräneringsåtgärder, lagning av dränering mot Cedergrensvägen
Lagning av fasad inkl. målning av takfot (samordning med renovering av tak), del 1
- 2028 Lagning av fasad inkl. målning av takfot (samordning med renovering av tak), del 2
- 2029 Ev energideklaration
Ev förstudie fönsterrenovering
- 2030 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Ev fönsterrenovering
- FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 221	2 124	1 749	1 834
Resultat efter finansiella poster	-1 486	-523	-810	-1 391
Soliditet %	92	94	94	94
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 647	1 112	1 112	1 112
Räntekänslighet %	2,06	1,55	1,67	1,68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	815	717	676	674
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	495	471	393	375
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent	81	75	85	81

Totalyta: 2469 m²

Boyta: 2247 m²

Brf-yta: 2208 m²

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Avgifterna höjdes med 20 % från 1 april 2025 för att fortsätta stärka och bygga upp föreningens ekonomi.

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	-6 016 610	-523 208
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-523 208	523 208
Årets resultat					-1 486 270
Belopp vid årets utgång	44 943 208	14 304 758	1 130 000	-6 539 818	-1 486 270

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 539 818
Årets resultat	-1 486 270
<i>Summa</i>	<i>-8 026 088</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-8 026 088
<i>Summa</i>	<i>-8 026 088</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 220 510	2 123 957
Övriga rörelseintäkter		–	25 207
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 220 510	2 149 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 567 416	-1 487 449
Reparationer och underhåll	4	-1 131 846	-232 051
Övriga externa kostnader	5	-521 911	-460 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-380 729	-380 729
Summa rörelsekostnader		-3 601 902	-2 560 520
Rörelseresultat		-1 381 392	-411 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 620	27 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 498	-139 558
Summa finansiella poster		-104 878	-111 852
Resultat efter finansiella poster		-1 486 270	-523 208
Resultat före skatt		-1 486 270	-523 208
Årets resultat		-1 486 270	-523 208

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	54 883 998	55 264 727
Summa materiella anläggningstillgångar		54 883 998	55 264 727
Summa anläggningstillgångar		54 883 998	55 264 727
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		399 282	400 518
Övriga fordringar		-15	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 739	59 253
Summa kortfristiga fordringar		461 006	459 784
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 771 206	1 654 373
Summa kassa och bank		1 771 206	1 654 373
Summa omsättningstillgångar		2 232 212	2 114 157
SUMMA TILLGÅNGAR		57 116 210	57 378 884

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<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	-6 539 818	-6 016 610
Årets resultat	-1 486 270	-523 208
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 026 088</i>	<i>-6 539 818</i>
Summa eget kapital	52 351 878	53 838 148
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 3 700 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder	3 700 000	2 500 000
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	7 686	2 656
Leverantörsskulder	221 256	215 862
Skatteskulder	190 253	185 036
Övriga skulder	1 671	8 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	643 466	629 160
Summa kortfristiga skulder	1 064 332	1 040 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 116 210	57 378 884

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 381 392	-411 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	380 729	380 729
Erhållen ränta	28 620	27 706
Erlagd ränta	-133 498	-139 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 105 541	-142 479
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 222	-14 999
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	23 596	134 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 083 167	-23 380
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	1 200 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 200 000	–
Årets kassaflöde	116 833	-23 380
Likvida medel vid årets början	1 654 373	1 677 753
Likvida medel vid årets slut	1 771 206	1 654 373

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	2024	2023
	Hysesintäkter	-136 500	-105 265
	Årsavgifter	-1 800 118	-1 611 345
	Lokaler	-211 481	-268 390
	Panter och överlåtelse	-11 600	-10 351
	Gästlägenhet	-10 450	-11 700
	Vatten	-22 618	-105 430
	Övriga intäkter	-6 693	-9 726
	Elstöd	–	-25 207
	Avgift för andrahandsuthyrning	-21 050	-1 750
	Summa	-2 220 510	-2 149 164

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Elkostnader	145 049	157 673
	Uppvärmning	715 066	637 215
	Vatten och avlopp	252 061	263 064
	Städning och renhållning	77 006	74 342
	Trädgårdsskötsel	114 062	145 289
	Sophämtning	128 478	111 539
	Snöröjning	135 694	98 327
	Summa	1 567 416	1 487 449

Not 4	Reparationer och underhåll	2024	2023
	Reparation och underhåll	777 869	2 175
	OVK	85 838	–
	Underhåll hissar	44 562	44 707
	Fastighetsskötsel och förvaltning	121 637	127 944
	Övriga fastighetskostnader	101 940	57 225
	Summa	1 131 846	232 051

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Fastighetsskatt	96 090	94 163
	Fastighetsförsäkringspremier	98 794	90 026
	Kabel-TV och Bredband	40 262	39 338
	Övriga försäkringar	–	25 290
	Självrisker vid skada	11 400	–
	Kostnader för bevakning och larm	8 059	21 240
	Styrelsearvoden ink sociala avgifter	103 496	68 996
	Revisorsarvode	19 619	18 069
	Ekonomisk förvaltning	86 313	85 000
	Advokat- och rättegångskostnader	35 950	–
	Övriga förvaltningskostnader	21 929	18 169
	Summa	521 912	460 291

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 191 165	60 191 165
	Utgående anskaffningsvärden	60 191 165	60 191 165
	Ingående avskrivningar	-4 926 438	-4 545 709
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-380 729	-380 729
	Utgående avskrivningar	-5 307 167	-4 926 438
	Redovisat värde	54 883 998	55 264 727

Not 7	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 8	Långfristiga skulder			
	Långgivare	Ränta	Bindningstid	2024
	Handelsbanken	4,30%	90 dagar	2 500 000
	Handelsbanken	3,21%	2025-12-01	1 200 000
	Summa lån			3 700 000
	Varav kortfristig del			3 700 000
				2 500 000

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

William Krantz

Melanie Hierl

Maria Rundqvist

Linus Tedebo

Niki Samakovlis

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

Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor

Sture Johansson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 13:29

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén · 14.04.2025 09:09

DOCUMENT ID:

B1eB3V4q0Je

ENVELOPE ID:

HJ424VqRJe-B1eB3V4q0Je

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kransbindaren 20240101-20241231.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. William Tord Johan Sigvard Krantz ville.krantz@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 22:04 15.04.2025 18:51	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
2. MELANIE CHRISTA HIERL melanie.hierl@online.de	Signed Authenticated	21.04.2025 23:13 21.04.2025 23:01	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
3. Maria Anna Katarina Rundqvist miarund@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:33 22.04.2025 14:32	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
4. Anders Linus Tedebo linus.tedebo@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:54 22.04.2025 14:44	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
5. NIKI SAMAKOVLIS niki.samakovlis@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 15:16 22.04.2025 15:12	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
6. Johan Fredrik Thorell fredrik.thorell@bakertilly.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:01 23.04.2025 12:02	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
7. Sture Ingvar Johansson sture.johansson@hamrin.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:29 23.04.2025 13:29	eID High	Swedish BankID Swedish BankID

* 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