



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kristallen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler samt parkeringsplatser.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Antonio Farina	Ledamot
Mats Micael Gunell	Ledamot
Jan Mikael Hederby	Ledamot
Emil Christer Karlsson	Ledamot
Anna-Karin Lerdin	Ledamot

Nina Toofani	Suppleant
Anna Kristina Wassberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Towe Mannegård
Karin Roos

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lärkan 16	2013	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

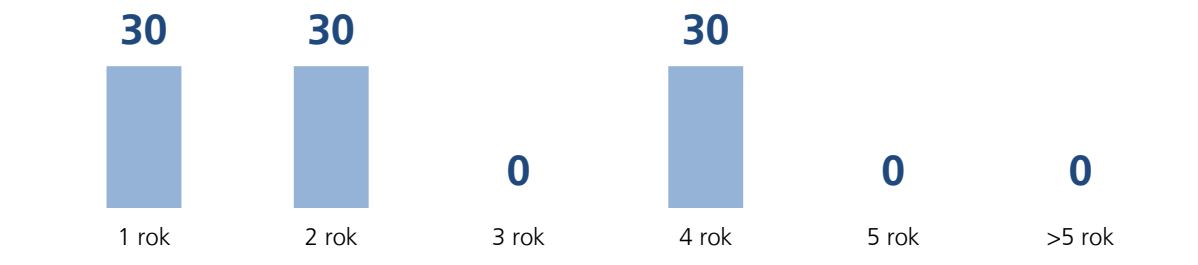
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 499 m², varav 5 172 m² utgör lägenhetsyta och 327 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Wayne och Margareta's Coffee Aktiebolag	170 m ²	2021-03-31
Coredination AB	157 m ²	2022-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykel- och barnvagnsrum	Vån -2
Förråd till lägenheterna med 4 RoK	Vån -2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Laddstolpar garage	2020
Brytskydd entrédörrar	2020
Bättringsmålning av slitage	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

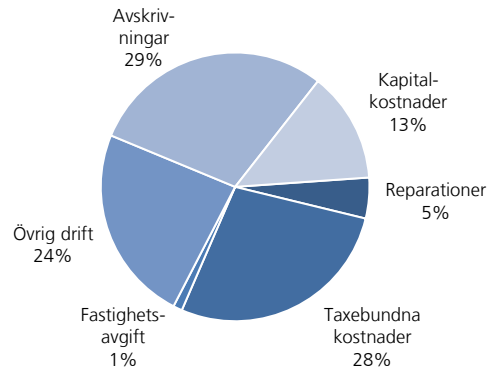
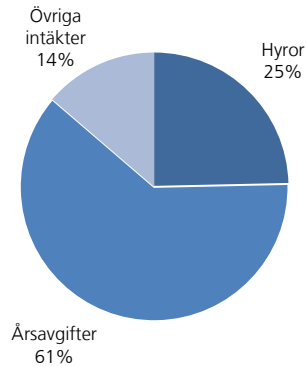
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	SBC Förvaltning i Stockholm AB
Städning	SBC Förvaltning i Stockholm AB
El	Stockholms Elbolag AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad
Parkeringsanläggning	Wallenstam Fastighets AB Tuletorget
Kabel-TV	Com Hem AB
Telefoni porttelefon samt internetuppkoppling	Bredband2 AB
fastighetsnätverk	
Ekonomisk förvaltning	SBC Förvaltning i Stockholm AB
Störningsjour/Trygghetstjänst	Bevaknings Assistans AB
Hissar (ej jour)	Schindler Hiss AB
Värme/Ventilation styr & regler samt filter	Etcon fastighetsteknik AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Friside
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Elnät	Vattenfall
Föreningens hemsida samt mejl	one.com
Sopsugsanläggning	Envac
Medlemskap	Bostadsrätterna i Sverige ek förening
Besiktning hiss	Dekra
Individuell avläsning el	Our Energy

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 285 562	3 056 317
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 807 378	4 743 817
Finansiella intäkter	163	465
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 502
Ökning av kortfristiga skulder	317 422	23 198
	5 124 963	4 777 982
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 694 358	2 704 701
Finansiella kostnader	669 543	705 286
Minskning av långfristiga skulder	24 963	138 750
Minskning av kortfristiga skulder	2 685 000	0
	6 073 865	3 548 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 336 660	4 285 562
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-948 902	1 229 244

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har trygghetskameror installerats i vissa allmänna utrymmen. Detta efter att den stora taklampan i entrén utsattes för stöld hos oss och grannfastigheten samt efter inbrott i källarförråd. Källardörrarna har förstärkts med stålprofiler.

I oktober övertog Stadshypotek AB (Handelsbanken) ett lån från Swedbank om 15 mkr med villkorsperiod 3 år. Räntesatsen, 0,85%, är fast under perioden.

Fastighetsnätverket åtgärdades våren 2019 och kompletterades med en ny switch eftersom serviceföretag som anlitats av SBC kopplat in routern fel vilket medförde problem med porttelefonen samt uppdatering av namn på brevlådor och infotavlor.

Frekvensomriktaren/Styrningen till tryckstegringspumpen för varmvattnet byttes under hösten då den gamla gått sönder efter garantitidens utgång.

Samtliga 90 digitala namnskyltar till brevlådorna byttes till nya under garanti då de gamla knappt kunde avläsas längre.

Underleverantörerna LP Vent, Etcon samt Kungsholms Rör har fortsatt sin utredning på uppdrag av Wallenstam gällande värme och ventilation. Mätningar, injusteringar samt byte av två defekta reglerventiler till VS har utförts. Föreningen/Styrelsen har inte erhållit någon utlovad slutrapport trots påstötningar och påminnelser. Vissa mätningar kvarstår i ett fåtal lägenheter då SBC missat att informera boende.

Vattengenomträngning har skett till källarförråd i begränsad omfattning. Anmält till Wallenstam och Strängbetong.

På vinden medförde stopp i dräneringsrör till ventilationsanläggning att kondensvatten rann ut på golvet som skall vara ett tätskikt. Pga läckage vid rör genomföring rann begränsat med vatten ned i en lägenhet på Plan 15.

Tätning av betongfundamentsskarvar på tak ovanför terrasser har utförts bristfälligt av Strängbetong vilket medfört begränsat läckage efter husvägg samt lägenhet på Plan 15. Wallenstam och Strängbetong informerade för åtgärd.

Entreprenörens arbete med att åtgärda kvarstående brister från efterbesiktning har gått långsamt pga obefintligt stöd från fastighetsförvaltaren SBC samt långsam hantering från Wallenstam. Huvudentreprenören för fastigheten, DMJ Bygg AB, gick i konkurs november 2019 men Wallenstam har sagt att man avser täcka begränsade kostnader samt driva på Strängbetong samt andra underleverantörer att åtgärda brister som rapporterats vid besiktning. Styrelsen fortsätter att driva på att punkter från 2-årsbesiktning samt efterbesiktning av denna slutförs.

Golvvärmetermostaterna i badrummen fortsätter att gå sönder men leverantören ersätter med nya enligt deras 12-års garanti - dock ej kostnad för själva bytet som ska ske av behörig elektriker.

När kommunen anlade om och asfalterade om Kolonivägen medförde detta att regnvatten rann ner i vår och Tulegatan 16's däckning till sopsugsanläggningen vilket medförde att soptömning ej kunde ske. Detta åtgärdades av Wallenstam som äger marken under Dec-19 samt Jan-20.

Fibermodem samt switch hos våra hyresgäster har bytts ut då de troligen skadats av åska/överslag.

Styrelsen varnade SBC sommaren 2019 om utebliven och undermålig service mest gällande fastighetsförvaltning och skötsel och hävdade enligt klausul förtida uppsägning vilket SBC först vägrade. Efter förhandling har vi lyckats säga upp avtalet gällande fastighetsskötsel och förvaltning i förtid och anlitat ny förvaltare Nordstaden i Stockholm AB fr.o.m. 2020.01.01. Ekonomisk förvaltning inklusive avtalshantering ligger kvar t.v. hos SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelser under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132
Tillkommande medlemmar: 30
Avgående medlemmar: 31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	601	603	601
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 022	1 992	1 964	1 525
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 765	11 284	11 311	11 698
Elkostnad/m ² totalyta	112	108	108	99
Värmekostnad/m ² totalyta	86	91	86	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	37	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	128	131	148
Soliditet (%)	73	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27	-143	106	-51
Nettoomsättning (tkr)	4 715	4 735	4 768	4 794

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 172 m² bostäder och 327 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	151 770 000	0	0	151 770 000
Fond för yttre underhåll	1 842 493	499 000	-201 937	1 545 430
S:a bundet eget kapital	153 612 493	499 000	-201 937	153 315 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 166 389	-499 000	58 745	-1 726 134
Årets resultat	-33 847	-33 847	143 192	-143 192
S:a ansamlad förlust	-2 200 236	-532 847	201 937	-1 869 326
S:a eget kapital	151 412 257	-33 847	0	151 446 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-33 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 667 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-499 000</u>
summa balanserat resultat	-2 200 236

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>59 045</u>
-2 141 191

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 714 878	4 734 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 500	8 893
Summa rörelseintäkter		4 807 378	4 743 817
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 184 519	-2 103 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 420	-483 326
Personalkostnader	Not 6	-131 419	-118 278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 477 486	-1 477 486
Summa rörelsekostnader		-4 171 845	-4 182 188
RÖRELSERESULTAT		635 533	561 629
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 543	-705 286
Summa finansiella poster		-669 380	-704 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 847	-143 192
ÅRETS RESULTAT		-33 847	-143 192

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	204 474 307	205 951 794
Summa materiella anläggningstillgångar	204 474 307	205 951 794
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	204 474 307	205 951 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	318 397	121 962
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 453 013	4 573 387
Summa kortfristiga fordringar	3 771 410	4 695 349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 771 410	4 695 349
SUMMA TILLGÅNGAR	208 245 718	210 647 143

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 770 000	151 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 842 493	1 545 430
Summa bundet eget kapital		153 612 493	153 315 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 166 389	-1 726 134
Årets resultat		-33 847	-143 192
Summa fritt eget kapital		-2 200 236	-1 869 326
SUMMA EGET KAPITAL		151 412 257	151 446 104
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	40 000 000	58 176 250
Summa långfristiga skulder		40 000 000	58 176 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 676 250	185 000
Leverantörsskulder		314 079	201 114
Skatteskulder		98 070	90 680
Övriga skulder		47 430	31 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	697 632	516 727
Summa kortfristiga skulder		16 833 461	1 024 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 245 718	210 647 143

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 108 770	3 108 770
Hyror lokaler momspliktiga	661 222	651 485
Hyror garage/parkering moms	30 233	16 282
Hyror garage moms	1 000	0
Hyror garage/parkering	490 925	531 417
Hyror garage	60 100	57 983
Elintäkter	306 091	301 668
Elintäkter moms	46 215	29 522
Överlåtelse/pantsättning	0	34 812
Avgift andrahandsuthyrning	10 310	2 977
Öresutjämning	12	9
	4 714 878	4 734 924

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	-30 621	0
Försäkringsersättning	116 950	0
Återbäring försäkringsbolag	4 310	6 373
Övriga intäkter	1 860	2 520
	92 500	8 893

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	32 926	11 218
	Städning enligt beställning	0	3 804
	Mattvätt/Hyrmattor	22 229	23 915
	Hissbesiktning	3 195	13 230
	Bevakning	14 941	14 092
	Garage	122 610	118 465
	Serviceavtal	42 581	47 986
	Förbrukningsmateriel	21 734	45 132
	Störningsjour och larm	0	1 182
	Brandskydd	18 618	4 069
		278 833	283 094
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	150 104	3 458
	Brf Lägenheter	2 840	0
	Lokaler	0	2 460
	Sophantering/återvinning	22 385	15 984
	Entré/trapphus	2 878	2 425
	Lås	31 145	786
	VVS	2 419	1 469
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 399
	Ventilation	41 451	4 795
	Elinstallationer	2 697	9 564
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 773	12 014
	Bredband	2 330	7 909
	Hiss	12 902	25 243
	Balkonger/altaner	1 500	0
	Garage/parkering	1 249	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 028	0
		284 701	90 504
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	201 937
	Installationer	59 045	
		59 045	201 937
	Taxebundna kostnader		
	El	614 835	593 520
	Värme	473 341	499 537
	Vatten	202 387	202 439
	Sophämtning/renhållning	105 404	88 393
		1 395 967	1 383 889
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 243	45 949
	Kabel-TV	37 766	36 750
	Bredband	22 234	15 634
		113 243	98 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 730	45 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 184 519	2 103 097

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	8 488	4 933
	Tele- och datakommunikation	0	655
	Juridiska åtgärder	29 907	41 103
	Inkassering avgift/hyra	3 820	8 070
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 098	23 470
	Föreningskostnader	6 000	16 383
	Fritids- och trivselkostnader	985	0
	Förvaltningsarvode	266 542	326 490
	Förvaltningsarvoden övriga	2 304	2 915
	Administration	17 171	26 801
	Konsultarvode	8 844	25 385
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	7 120
		378 420	483 326
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	90 000
	Sociala kostnader	31 419	28 278
		131 419	118 278
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 477 486	1 477 486
		1 477 486	1 477 486

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	211 837 164	211 837 164
	Utgående anskaffningsvärde	211 837 164	211 837 164
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 885 370	-4 407 883
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 477 486	-1 477 486
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 362 856	-5 885 370
	Planenligt restvärde vid årets slut	204 474 307	205 951 794
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 088 519	64 088 519
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	109 097 000	95 790 000
	Taxeringsvärde mark	57 176 000	41 744 000
		166 273 000	137 534 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	162 176 000	133 000 000
	Lokaler	4 097 000	4 534 000
		166 273 000	137 534 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	51 560	51 583
	Momsavräkning	119	0
	Klientmedel hos SBC	3 336 660	4 285 562
	Fordringar	64 674	236 242
		3 453 013	4 573 387
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 545 430	1 132 430
	Reservering enligt stadgar	499 000	413 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-201 937	0
	Vid årets slut	1 842 493	1 545 430

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,390 %	15 000 000	15 000 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,130 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	0,590 %	15 676 250	18 361 250	2020-01-02
Handelsbanken	0,860 %	15 000 000	15 000 000	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		55 676 250	58 361 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 676 250	-185 000	
		40 000 000	58 176 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 751 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	90 000	85 000
Sociala avgifter	28 278	26 707
Ränta	90 581	73 525
Avgifter och hyror	488 773	331 495
	697 632	516 727

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I samband med förlängning i januari av ett lån hos Stadshypotek AB (Handelsbanken) amorterades 1,5 mkr. Lånet bands på 1 år med 90 dagars rörlig STIBOR-ränta.

Nordstaden AB har från januari fått uppdraget att ta hand om fastighetskötsel och teknisk förvaltning.

Styrelsen kommer att installera 10 st laddstolpar i garaget under 2020. Bidrag har sökts och beviljats av Naturvårdsverket.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 12 / 5 2020



Antonio Farina
Ledamot



Mats Micael Guxell
Ledamot



Jan Mikael Hederby
Ledamot



Emil Christer Karlsson
Ledamot



Anna-Karin Lerdin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2020



Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristallen 1
Org.nr. 769623-7465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristallen 1 för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

X

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 Bostadsrättsföreningen Kristallen 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm 17 maj 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE