

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler och parkeringsplatser.

Styrelsens uppdrag

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och senast uppdaterade stadgar registrerades 2021-09-27 hos Bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Lärkan 16 i Sundbybergs Kommun förvärvades 2013. Fastigheten är belägen på adressen Tulegatan 18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen äger marken.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 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 i markplan med hyresrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1 rok 30 st
2 rok 30 st
4 rok 30 st

Samtliga lägenheter förutom de på våning 1 har tillhörande balkong.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Wayne och Margaretas Coffee AB	170 m ²	2024-03-31
Coreination AB	157 m ²	2025-03-31

Gemensamhetsutrymmen

Cykel-och barnvagnsrum
Förråd till lägenheterna med 4 rok

Kommentar

Vån -2
Vån -2

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte avgasare värmesystem	2021	Vind
Accesssystem/Lås	2021	RFID läsare,dörröppning
Balkonger sprickor betong	2021	Strängbetong Garantiarbete
OVK	2021	inkl. byte fettfilter
Glaspartier balkong	2021	ARQ design Garantiarbete
Målning/Slipning	2021	Underhåll gem.utrymmen
Cykelförråd	2021	Hydr. cykelställ inköpta
Tätskikt golv vind	2021	Wallenstam garantiarbete
Tätning grund husets sida mot torg	2021	Wallenstam garantiarbete
Kylaggregat LB23	2021	Genomsyn
Porttelefon	2021	Ommålning pelare
Takkrona entré	2021	DNA-märkt + larm
Byte brandvarnare	2021	Gemensamma utrymmen
SBA	2021	Uppdaterad/kompletterad
Laddboxar garage övre plan	2021	Kompletterat med 12st
Styrenhet LB23	2021	Värme/Vent enhet trasig

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte IMD system	2022	Avläsningsutr. elmätare
Byte BMS enheter	2022	Styrenheter värme/vent
Uppdatering Underhållsplan	2022	Mer detaljerad
Injustering samt rengöring vent	2022	Brister från OVK

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	130 st
Nyttillkomna medlemmar	35 st
Avgående medlemmar	35 st
Medlemmar vid årets utgång	130 st

Under året har 19 överlåtelse skett samt att styrelsen har beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Thérèse Fleetwood	Ordförande
Mats Gunell	Ledamot
Karin Lerdin	Ledamot
Ruzbeh Shamloo	Ledamot
Nina Toofani	Ledamot

Lotta Héden	Suppleant
Ghazaleh Salmani	Suppleant
Gunnar Svanberg	Suppleant

Revisor

Karolina Lövström Ordinarie extern/ BDO Mälardalen AB

Valberedning

Antonio Farina

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2021-04-29. Extra stämma hölls 2021-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Nordstaden AB har från 1 januari 2021 fått uppdraget att även ta hand om ekonomi- och hyresförvaltning.

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Föreningen tog beslut att säga upp avtalet med Tele2/I-Tux avseende "Öppen-Fiber" och istället teckna gemensamt gruppavtal med Bahnhof med anslutning till samtliga lägenheter för 75kr/månad.

Föreningens stadgar uppdaterades avseende ansvar för service och underhåll av glaspartier på balkonger vilket nu ligger på lägenhetsinnehavaren.

Föreningen har tecknat avtal med Nordstaden gällande SBA (Systematiskt Brandarbete) med rondering varje kvartal.

Cykelförrådet rensades på cyklar mm som saknar märkning/tydlig ägare. Dessa har nu förvarats i sex månader utan att någon boende hört av sig så nu kommer cyklarna att avyttras.

Föreningens ekonomi

Avgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har gjorts och dessa planeras att vara oförändrade det närmaste året.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2021 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet (ingen fastighetsavgift de första 15 åren, värdeår 2014).

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 52 730 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Sundbybergs kommun, Stockholms län.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 138 806	4 557 930	4 715 000	4 735 000
Resultat efter finansiella poster	-134 629	-416 732	-34 000	-143 000
Soliditet (%)	73	73	73	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	601	601	601	601
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 210	10 439	10 765	11 284
Elkostnad/kvm totalyta	106	75	112	108
Värmekostnad/kvm totalyta	95	75	86	91
Kapitalkostnad/kvm totalyta	97	99	122	128

Definitioner av nyckeltal, se noter

Ökning av el- och värmekostnad per kvadratmeter förklaras delvis av periodiseringar (innehåller 13 månader 2021).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	151 770 000	0	2 282 448	-3 056 923
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			499 000	-499 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut			-188 685	188 685
Årets resultat				-134 629
Belopp vid årets utgång	151 770 000	0	2 592 763	-3 501 867

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 367 238
Årets resultat	<u>-134 629</u>
	-3 501 867

Förslag till disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	-383 433
Balanseras i ny räkning	<u>-3 118 434</u>
	-3 501 867

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 138 806	4 557 929
Övriga rörelseintäkter		984	51 345
Summa rörelseintäkter		<u>5 139 790</u>	<u>4 609 274</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 098 905	-2 858 027
Personalkostnader		-129 831	-133 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4&5	-1 514 638	-1 490 706
Summa rörelsekostnader		<u>-4 743 374</u>	<u>-4 481 949</u>
Rörelseresultat		396 416	127 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter		307	189
Räntekostnader		-531 352	-544 246
Summa finansiella poster		<u>-531 045</u>	<u>-544 057</u>
Resultat efter finansiella poster		-134 629	-416 732
Årets resultat		<u>-134 629</u>	<u>-416 732</u>

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2021-12-31

2020-12-31

201 611 866

81 065

201 692 931

201 692 931

5 023

148 567

1 423 607

1 577 197

2 570 293

2 570 293

4 147 490

205 840 421

203 115 794

0

203 115 794

203 115 794

117 936

2 219 407

54 837

2 392 180

225 292

225 292

2 617 472

205 733 266

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2021-12-31

2020-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

151 770 000

151 770 000

2 592 763

2 282 448

154 362 763

154 052 448

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 367 238

-2 640 191

-134 629

-416 732

-3 501 867

-3 056 923

Summa eget kapital

150 860 896

150 995 525

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

25 000 000

30 000 000

25 000 000

30 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

27 806 250

23 991 250

1 316 147

67 511

4 396

105 460

-4 332

25 431

8

857 064

548 089

29 979 525

24 737 741

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**205 840 421****205 733 266**

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		396 416	127 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 514 638	1 490 706
Erhållen ränta mm		307	189
Erlagd ränta		-531 352	-544 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 380 009	1 073 974
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		112 914	200 462
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 367 176	-88 647
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 248 636	-246 568
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		178 148	-164 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 552 531	775 069
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	-132 192
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-91 775	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-91 775	-132 192
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 185 000	-1 685 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 185 000	-1 685 000
Förändring av likvida medel		275 756	-1 042 123
Likvida medel vid årets början		2 294 537	3 336 660
Likvida medel vid årets slut		2 570 293	2 294 537

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Laddstolpar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Yttre fond

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för året periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Till fonden ska årligen reserveras ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället reservering till fonden göras enligt planen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter	3 110 760	3 110 760
	Hysesintäkt lokaler	608 040	574 875
	Hysesintäkt bilplatser	809 091	654 136
	Elavgifter	476 238	206 008
	Fastighetsskatt	52 730	0
	Bredband	20 250	0
	Pantsättning/överlåtelseavgifter	46 648	0
	Andrahandsuthyrning	13 279	12 135
	Övrigt	1 770	15
		<u>5 138 806</u>	<u>4 557 929</u>

Elavgifter inte tidigare periodiserade varför det blir stor skillnad mot tidigare år. (För år 2021 ingår 113 900 kr som egentligen hör till 2020).

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Reparation bostäder	12 704	3 820
	Reparation gemensamma utrymmen	21 146	42 136
	Reparation vatten och sanitet	12 548	2 750
	Reparation värmeanläggning	56 546	67 267
	Reparation ventilation	174 385	25 151
	Reparation el	22 667	0
	Reparation hiss	80 960	143 374
	Reparation försäkrings-/vattenskador	61 426	27 006
	Inköp material	15 728	48 219
	Underhåll gemensamma utrymmen	170 095	88 212
	Underhåll installationer	0	41 912
	Underhåll portar och lås	213 338	58 561
	Övrig reparation och underhåll	30 140	67 888
	Garagehyra	0	127 128
	Snöröjning	21 028	0
	Städning	116 407	154 565
	Brandskydd	38 240	6 329
	El	582 929	411 122
	Fjärrvärme	522 543	413 507
	Vatten	232 871	276 273
	Sophämtning	120 634	131 190
	Försäkring	4 874	55 217
	Kabeltv/bredband	49 164	55 997
	Förvaltningsarvode	219 347	301 372
	Teknisk förvaltning utöver avtal	36 762	0
	Övrig drift	26 277	94 846
	Fastighetsskatt	52 730	52 730
	Juridiska åtgärder	0	15 285
	Revisionsarvode	68 176	43 777
	Data/telekommunikation	19 498	6 003
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	79 314	10 359
	Konsultarvoden	0	31 752
	Medlemsavgifter	0	7 400
	Övrig administration	36 428	46 879
		<u>3 098 905</u>	<u>2 858 027</u>

2020 tillämpade förenklingsregeln enligt K2, denna möjlighet tillämpas inte under 2021 vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan åren, t ex el, fjärrvärme och försäkringskostnad.

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	211 969 356	211 837 164
	Inköp	0	132 192
	Utgående anskaffningsvärden	211 969 356	211 969 356
	Ingående avskrivningar	-8 853 562	-7 362 856
	Årets avskrivningar	-1 503 928	-1 490 706
	Utgående avskrivningar	-10 357 490	-8 853 562
	Redovisat värde	201 611 866	203 115 794
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	57 176 000	57 176 000
	Byggnader	109 097 000	109 097 000
		166 273 000	166 273 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Inköp	91 775	0
	Utgående anskaffningsvärden	91 775	0
	Årets avskrivningar	-10 710	0
	Utgående avskrivningar	-10 710	0
	Redovisat värde	81 065	0
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021	2020
	Förvaltningsarvode	57 388	53 414
	Garagehyra	128 060	0
	Försäkring	53 641	0
	Bredband	20 361	0
	Kabeltv	9 836	0
	Bostadsrätterna	7 480	0
	Elintäkter	135 533	0
	Amortering	1 000 000	0
	Övrigt	11 308	1 423
		1 423 607	54 837
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek 0,63% 220104	12 806 250	13 991 250
	Stadshypotek 0,85% 241201	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek 1,39% 221030	15 000 000	15 000 000
	Stadshypotek 0,86% 231030	15 000 000	15 000 000
		52 806 250	53 991 250

Lån som omförhandlas 2022 totalt 27 806 250 kr (2021 23 991 250 kr).

Planerad amortering 2022 185 000 kr (2021 1 185 000 kr).

Om fem års så beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 881 250 kr.

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

NOTER

Not 8	Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	468 167	322 751
	Städ	13 051	0
	El	55 685	0
	Fjärrvärme	72 903	0
	Upplypna räntor lån	83 532	84 205
	Revisionsarvode	30 000	0
	Styrelsearvoden	100 000	100 000
	Övriga arvoden	4 000	0
	Sociala avgifter	27 000	31 420
	Övrigt	2 726	9 713
		<u>857 064</u>	<u>548 089</u>

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med förlängning i januari 2022 av ett lån hos Stadshypotek AB (Handelsbanken) amorterades 1 mkr. Lånet bands på 1 år med 90 dagars rörlig STIBOR- ränta.

Fastigheten har erhållit godkänd OVK.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundbyberg 25 april 2022


Thérèse Fleetwood



Mats Gunell


Karin Lerdin


Ruzbeh Shamloo


Nina Toofani

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-27


Karolina Lövström
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 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Kristallen 1 för år 2021 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 revisionsssed 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.

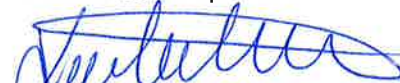
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 27 april 2022



Karolina Löfström

Auktoriserad revisor