

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

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
Coredination 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 ny, mer detaljerad och uppdaterad underhållsplan som upprättades under 2022. 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 IMD-el system	2022	Avläsning av elförbr.
Byte BMS styrenheter	2022	Styr värme/vent LB21,23
Injustering samt reng. av ventilation	2022	Enligt OVK
Byte defekta brandvarnare allm.utr.	2022	Fyra st under garanti
Besiktning av balkongfundament	2022	RISE
Byte tempgivare VV	2022	Varmvatten, läckage.
Ommålning källare efter vattenskada	2022	Igensatta brunnar baksida
Åtgärd ventilation lokaler	2022	Offert fr. BM-luft
Laddstolpar MER, uppkoppling	2022	Garanti, taggproblem
Byte reglerventil varmvatten UC	2022	Låg returtemperatur
Inköp tempgivare reserv	2022	Två st som reservdelar
Inglasning boende bytt	2022	Ett glasparti självexplosion
Nytt ytskikt sopnedkast	2022	Kakling utfört själva

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongelement sprickor	2023	Garanti Strängbetong
Ventilation lokaler delvis felbyggt	2023	Garanti Wallenstam
Stamspolning avlopp	2023	Enl. underhållsplan
Målning entré	2023	
Åtgärder på balkonger enl. bes.	2023	Garanti-arbete Möjligen 2024
Åtgärder vent. Lokaler	2023	Enl. brister efter OVK Möjligt garanti-ärende
Ny Skyddshuv luftintag tak	2023	Minskad risk för nedisning

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	130 st
Nyttillkomna medlemmar	12 st
Avgående medlemmar	14 st
Medlemmar vid årets utgång	128 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
Gunnar Svanberg	Ledamot
Nina Toofani	Ledamot
Stefan Erlandsson	Ledamot

Ghazaleh Salmani Suppleant

Revisor

Karolina Lövström Ordinarie extern/ BDO Mälardalen AB

Valberedning

Antonio Farina
Rajat Singh

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2022-05-10.

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

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.

I slutet av oktober villkorsändrades ett lån hos Stadshypotek AB (Handelsbanken). Lånet bands på 1 år med 3 månaders rörlig ränta.

Fastigheten har under året erhållit godkänd OVK.

Föreningens ekonomi

Avgifter

Årsavgifterna har höjts med 5% från och med det sista halvåret. Vid årsskiftet kommer avgifterna att höjas med ytterligare 5%. Anledningen till höjningen är hög inflation och ökade elkostnader samt ökade räntekostnader vid omförhandling av föreningens lån.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet (ingen fastighetsavgift de första 15 åren, värdeår 2014).

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 63 280 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Sundbybergs kommun, Stockholms län.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 495 048	5 138 806	4 557 930	4 715 000
Resultat efter finansiella poster	-1 147 195	-134 629	-416 732	-34 000
Soliditet (%)	74	73	73	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	617	601	601	601
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 962	10 210	10 439	10 765
Elkostnad/kvm totalyta	191	106	75	112
Värmekostnad/kvm totalyta	86	95	75	86
Kapitalkostnad/kvm totalyta	105	97	99	122

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	151 770 000	0	2 592 763	-3 501 868
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			597 984	-597 984
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut			-383 433	383 433
Årets resultat				-1 147 195
Belopp vid årets utgång	151 770 000	0	2 807 314	-4 863 614

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 118 435
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 984
Årets resultat	<u>-1 147 195</u>
	-4 863 614
Förslag till disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-906 252
Balanseras i ny räkning	<u>-3 957 362</u>
	-4 863 614

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 495 048	5 138 806
Övriga rörelseintäkter		12 069	984
Summa rörelseintäkter		<u>5 507 117</u>	<u>5 139 790</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 343 067	-3 098 905
Personalkostnader		-196 381	-129 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4&5	-1 539 804	-1 514 638
Summa rörelsekostnader		<u>-6 079 252</u>	<u>-4 743 374</u>
Rörelseresultat		-572 135	396 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		459	307
Räntekostnader		-575 519	-531 352
Summa finansiella poster		<u>-575 060</u>	<u>-531 045</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 147 195	-134 629
Resultat före skatt		-1 147 195	-134 629
Årets resultat		<u>-1 147 195</u>	<u>-134 629</u>

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	4	200 221 805	201 611 866
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>62 705</u>	<u>81 065</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		200 284 510	201 692 931

Summa anläggningstillgångar

200 284 510 201 692 931

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 500	5 023
Övriga fordringar		185 268	148 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>483 414</u>	<u>1 423 607</u>
Summa kortfristiga fordringar		678 182	1 577 197

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 923 056</u>	<u>2 570 293</u>
Summa kassa och bank		1 923 056	2 570 293

Summa omsättningstillgångar

2 601 238 4 147 490

SUMMA TILLGÅNGAR

202 885 748 205 840 421

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2022-12-31

2021-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

151 770 000

151 770 000

2 807 314

2 592 763

154 577 314

154 362 763

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 716 419

-3 367 238

-1 147 195

-134 629

-4 863 614

-3 501 867

Summa eget kapital

149 713 700

150 860 896

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

9 800 000

25 000 000

9 800 000

25 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

41 721 250

27 806 250

162 208

1 316 147

6 203

4 396

43 584

-4 332

8

1 438 803

857 064

43 372 048

29 979 525

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

202 885 748

205 840 421

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-572 135	396 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 539 804	1 514 638
Erhållen ränta mm		459	307
Erlagd ränta		-575 519	-531 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		392 609	1 380 009
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-4 477	112 914
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		903 492	-1 367 176
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 153 939	1 248 636
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		631 462	178 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		769 147	1 552 531
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-131 384	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	-91 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-131 384	-91 775
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 285 000	-1 185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 285 000	-1 185 000
Förändring av likvida medel		-647 237	275 756
Likvida medel vid årets början		2 570 293	2 294 537
Likvida medel vid årets slut		1 923 056	2 570 293

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:Antal år

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 årets 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	2022	2021
Årsavgifter	3 188 529	3 110 760
Hysesintäkt lokaler	626 376	608 040
Hysesintäkt bilplatser	849 356	809 091
Elavgifter	604 912	476 238
Fastighetsskatt	63 280	52 730
Bredband	81 000	20 250
Pantsättning/överlåtelseavgifter	47 292	46 648
Andrahandsuthyrning	30 073	13 279
Övrigt	4 230	1 770
	<hr/> 5 495 048	<hr/> 5 138 806

NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
Reparation bostäder	18 329	12 704
Reparation gemensamma utrymmen	31 077	21 146
Reparation vatten och sanitet	27 707	12 548
Reparation värmeanläggning	86 785	56 546
Reparation ventilation	137 715	174 385
Reparation el	0	22 667
Reparation hiss	75 550	80 960
Reparation försäkrings-/vattenskador	12 825	61 426
Underhåll gemensamma utrymmen	0	170 095
Underhåll värmeanläggning	74 109	0
Underhåll ventilation	271 843	0
Underhåll el	317 230	0
Underhåll portar och lås	0	213 338
Underhåll balkonger	115 372	0
Övrig reparation och underhåll	137 467	45 868
Garagehyra	128 060	0
Snöröjning	0	21 028
Städning	134 946	116 407
Brandskydd	84 590	38 240
El	1 048 560	582 929
Fjärrvärme	474 928	522 543
Vatten	273 358	232 871
Sophämtning	130 085	120 634
Försäkring	58 651	4 874
Kabeltv/bredband	120 800	49 164
Förvaltningsarvode	229 552	219 347
Teknisk förvaltning utöver avtal	38 034	36 762
Övrig drift	114 012	26 277
Fastighetsskatt	63 280	52 730
Revisionsarvode	42 367	68 176
Data/telekommunikation	10 554	19 498
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	62 500	79 314
Medlemsavgifter	7 480	0
Övrig administration	15 301	36 428
	4 343 067	3 098 905

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211 969 356	211 969 356
Inköp *	131 383	0
Utgående anskaffningsvärden	212 100 739	211 969 356
Ingående avskrivningar	-10 357 490	-8 853 562
Årets avskrivningar	-1 521 444	-1 503 928
Utgående avskrivningar	-11 878 934	-10 357 490
Redovisat värde	200 221 805	201 611 866
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	60 332 000	57 176 000
Byggnader	138 996 000	109 097 000
	199 328 000	166 273 000

* Installation laddstolpar total anskaffningskostnad 247 703 kr, bidrag från Naturvårdsverket 116 320,50 kr.

NOTER

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 775	0
Inköp	0	91 775
Utgående anskaffningsvärden	91 775	91 775
Ingående avskrivningar	-10 710	0
Årets avskrivningar	-18 360	-10 710
Utgående avskrivningar	-29 070	-10 710
Redovisat värde	62 705	81 065

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	58 427	57 388
Garagehyra	0	128 060
Försäkring	55 142	53 641
Bredband	20 371	20 361
Kabeltv	10 879	9 836
Bostadsrätterna	7 590	7 480
Elintäkter	323 089	135 533
Amortering	0	1 000 000
Övrigt	7 916	11 308
	483 414	1 423 607

Not 7 Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 2,115% 230104	11 621 250	12 806 250
Stadshypotek 0,85% 241201	9 900 000	10 000 000
Stadshypotek 2,665% 230130	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek 0,86% 231030	15 000 000	15 000 000
	51 521 250	52 806 250

Lån som omförhandlas 2023 totalt: 41 621 250 kr (2022: 27 806 250 kr).

Planerad amortering 2023: 285 000 kr (2022: 1 285 000 kr).

Om fem års så beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 096 250 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	533 962	468 167
Städ	0	13 051
El	411 566	55 685
Fjärrvärme	73 466	72 903
Upplupna räntor lån	156 239	83 532
Revisionsarvode	30 000	30 000
Styrelsearvoden	150 000	100 000
Övriga arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	47 130	27 000
Övrigt	36 440	2 726
	1 438 803	857 064

NOTER**Övriga noter**

Not 9	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 10 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I januari 2023 förlängdes lånet hos Stadshypotek AB (Handelsbanken). Lånet bands på 1 år med 90 dagars rörlig STIBOR-ränta.

Not 11 **Definition av nyckeltal**

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundbyberg

Thérèse Fleetwood

Mats Gunell

Karin Lerdin

Ruzbeh Shamloo

Nina Toofani

Gunnar Svanberg

Stefan Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

.

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 12:43

SENT BY OWNER:

Svea Johansson · 04.04.2023 11:34

DOCUMENT ID:

H1xxB1uYZh

ENVELOPE ID:

BklrJOT-n-H1xxB1uYZh

DOCUMENT NAME:

Brf Kristallen 1 2022 - Årsredovisning.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNNAR SVANBERG gus.svanberg@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 13:12 04.04.2023 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/11) IP: 5.242.186.136
2. RUZBEH SHAMLOO Ruzbeh.shamloo@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 13:18 04.04.2023 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/11) IP: 158.174.222.111
3. NINA TOOFANI Toofani.nina@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 15:25 04.04.2023 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/17) IP: 217.213.72.15
4. THÉRÈSE FLEETWOOD Therese.fleetwood@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 15:30 04.04.2023 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/16) IP: 217.213.130.233
5. Anna-Karin Lerdin karin.lerdin@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2023 15:53 04.04.2023 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/01) IP: 185.244.231.93
6. MATS GUNELL mats@gunell.com	Signed Authenticated	04.04.2023 16:34 04.04.2023 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/27) IP: 104.28.31.64
7. Stefan Esbjörn Erlandsson Stefan.Erlandsson@ahlens.se	Signed Authenticated	12.04.2023 17:27 12.04.2023 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/10) IP: 193.235.154.245
8. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	17.04.2023 12:43 17.04.2023 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 81.236.241.181

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

Custom events

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

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