



Årsredovisning 2025

Brf Kristallerna 1 i Östersund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kristallerna 1 i Östersund med säte i Östersund org.nr. 769630-8118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Graniten 3	2018-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam (via Söderberg & partners). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	108
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 896
48	Carports	0
20	Gästparkeringar	0
Totalt 124 objekt		4 004

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Westin	Ordförande
Therese Sandell	Suppleant
Ola Berglund	Ledamot
Martin Jönsson	Ledamot
Sami Huutoniemi	Ledamot
Adam Ekberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter: Maria Westin, Ola Berglund, Suppleanter: Daniel Brolin, Katrin Göransson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av minst 2 av Maria Westin, Adam, Ekberg, Sami Huutoniemi, Martin Jönsson, Ola Berglund, Daniel Brolin, Katrin Göransson och Therese Sandell.

Revisorer har varit: Anna Maria Christiansson, Borevision vald av föreningen, Caroline Andersen från borevision väljs som suppleant.

Valberedning har varit: Alf Walldén och Ola Wester, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +17%,

Föreningen har förändrat debiteringen så att värmeavgiften inte debiteras separat utan ingår i debiteringen för årsavgiften. Detta påverkar främst nyckeltalet årsavgifter/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-24, varvid planen uppdaterades

- Ufört OVK
- Dränering av gräsmatta vid C- och D-huset
- Uppdatering av nödtelefoner i hissar
- Omförhandlat båda avtalen med HSB som resulterade i ett mindre omfattande förvaltaravtal för att minska föreningens utgifter
- Beslutat om att köpa tjänsten låneförvaltning. Tjänsten träder i kraft 1 januari 2026
- Föreningens huvudnycklar har bytts ut
- Haft två extrastämmor:
 - 1 juli 2025 beslutades det om att tillåta korttidsuthyrning och 14 augusti 2025 valdes en ny ledamot (som tidigare var suppleant) och 3 suppleanter in i styrelsen. Detta då en ledamot hoppat av sitt uppdrag.

Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Montering av snörasskydd på carports
2022	Montering av avisningsaggregat vid inkommande luft in i ventilationssystemet i varje hus
2023	Monterat väderkåpor
2023	Lagt matta i undercentralerna
2023	Byggt 4 nya förråd
2023	Planterat träd
2024	Montera magnetfilter i värmesystemet
2025	Uppdatering av nödtelefoner i hissar
2025	Dränering av gräsmatta vid C- och D-huset
2025	Byte av huvudnycklar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK
2028	Besiktning taksäkerhet
2028	OVK
2028	Radonmätning
2028	Målning träpanel (träfasad)
2028	Besiktning av elanläggning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	130	-15	14	231	216
Skuldsättning, kr/kvm	11 421	11 530	11 530	11 629	11 747
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 424	11 530	11 530	0	0
Räntekänslighet, %	12	15	15	19	21
Energikostnad, kr/kvm	186	178	163	146	150
Årsavgifter, kr/kvm	945	749	746	597	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	86	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 045	875	778	763	678
Nettoomsättning, tkr	4 069	3 408	3 031	2 973	2 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-678	-1 145	-1 247	-241	-329
Soliditet, %	59	59	59	60	60

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på att föreningens avskrivningar uppgår till 1083tkr, räknar man bort det från resultatet så har föreningen ett positivt resultat för räkenskapsåret. Drift och räntekostnader täcks av årsavgiften.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 404 776kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 130kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift fr.o.m. 2025-01-01 med +17%, 2025-10-01 med +3,9%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	70 463 000	0	0	70 463 000
Underhållsfond, kr	645 672	0	99 775	745 447
S:a bundet eget kapital, kr	71 108 672	0	99 775	71 208 447
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 504 914	-1 144 737	-99 775	-5 749 426
Årets resultat, kr	-1 144 737	1 144 737	-678 490	-678 490
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 649 651	0	-778 265	-6 427 916
S:a eget kapital, kr	65 459 021	0	-678 490	64 780 531

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 225 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 649 651
Årets resultat, kr	-678 490
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 427 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 427 916
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 068 978	3 406 010
Övriga rörelseintäkter		2 932	2 400
Summa Rörelseintäkter		4 071 910	3 408 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 636 444	-1 582 495
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 046	-12 111
Personalkostnader	Not 5	-88 974	-88 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 083 266	-1 085 476
Summa Rörelsekostnader		-2 862 730	-2 769 055
Rörelseresultat		1 209 180	639 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		839	3 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 888 509	-1 787 329
Summa Finansiella poster		-1 887 670	-1 784 091
Resultat efter finansiella poster		-678 490	-1 144 737
Resultat före skatt		-678 490	-1 144 737
Årets resultat		-678 490	-1 144 737

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	109 342 867	110 401 827
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	24 306
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		109 342 867	110 426 134
Summa Anläggningstillgångar		109 342 867	110 426 134

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		287	4 862
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	334 299	176 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	133 866	136 275
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		468 452	318 130

Kassa och bank

Kassa och bank		0	102 388
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	102 388
Summa Omsättningstillgångar		468 452	420 518

Summa Tillgångar		109 811 319	110 846 651
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	70 463 000	70 463 000
Fond för yttre underhåll	745 447	645 672
Summa Bundet eget kapital	71 208 447	71 108 672

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 749 426	-4 504 914
Årets resultat	-678 490	-1 144 737
Summa Ansamlad förlust	-6 427 917	-5 649 651

Summa Eget kapital

64 780 530 65 459 020

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 697 900	44 460 612
Summa Långfristiga skulder		14 697 900	44 460 612

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 810 409	461 124
Leverantörsskulder		119 924	104 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	402 557	361 697
Summa Kortfristiga skulder		30 332 890	927 019

Summa Skulder

45 030 790 45 387 631

Summa Eget kapital och skulder

109 811 319 110 846 651

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 209 180	639 354
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 083 266	1 085 476
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 083 266	1 085 476
Erhållen ränta	839	3 238
Erlagd ränta	-1 888 509	-1 787 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	404 776	-59 261
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 167	21 332
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	56 586	-68 160
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	21 418	-46 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	426 194	-106 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-413 427	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-413 427	0
Årets kassaflöde	12 767	-106 090
Likvida medel vid årets början	278 344	384 433
Likvida medel vid årets slut	291 111	278 344

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1009 180 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har

ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 682 085	2 916 864
	Hyror garage och parkeringsplatser	154 944	132 480
	Hyror förbrukningsbaserad	193 488	330 816
	Hyror övrigt	28 112	21 600
	Övriga primära intäkter	10 349	4 250
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 068 978	3 406 010
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 068 978	3 406 010

I Årsavgift ingår vatten & El

		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-419 338	-440 570
	Snö och halk-bekämpning	-84 526	-118 933
	Reparationer	-66 103	-97 902
	Planerat underhåll	-100 225	0
	Försäkringsskador	-4 291	0
	El	-165 650	-159 448
	Uppvärmning	-344 159	-331 248
	Vatten	-216 311	-202 963
	Sophämtning	-148 007	-151 518
	Fastighetsförsäkring	-87 834	-79 913
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 636 444	-1 582 495
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 162	-5 246
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-979
	Administrationskostnader	-8 445	-4 624
	Extern revision	-36 250	875
	Övriga förvaltningskostnader	-4 188	-2 137
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 046	-12 111
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-69 300	-69 300
	Sociala avgifter	-19 674	-19 674
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-88 974	-88 974
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 058 960	-1 058 960
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-24 306	-26 516
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 083 266	-1 085 476

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 103 750	105 103 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 235 000	12 235 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	117 338 750	117 338 750
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 936 923	-5 877 963
	Årets avskrivningar	-1 058 960	-1 058 960
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-7 995 883	-6 936 923
	Utgående redovisat värde	109 342 867	110 401 827
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 139 000	3 896 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	41 139 000	43 896 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 752 000	46 752 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	46 752 000	46 752 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	134 000	134 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	134 000	134 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-109 694	-83 178
	Årets avskrivningar	-24 306	-26 516
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-134 000	-109 694
	Utgående redovisat värde	0	24 306

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	291 111	175 956
Övriga fordringar	43 188	1 037
Summa Övriga fordringar	334 299	176 993

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 866	136 275
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 866	136 275

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	4,46%	2026-03-30	14 810 725	149 712
Stadshypotek 164-4251	4,38%	2027-03-30	14 848 588	150 552
Stadshypotek 164-4251	3,82%	2026-03-30	14 848 996	149 736
			44 508 309	450 000

Långfristig del	14 697 900
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 552
Lån som ska konverteras inom ett år	29 659 857
Kortfristig del	29 810 409
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	450 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	296 884	282 913
Övriga upplupna kostnader	105 673	78 784
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 557	361 697

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristallerna 1, org.nr. 769630-8118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristallerna 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kristallerna 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kristallerna 1 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Westin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:16:00



Adam Ekberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:51:23



Ola Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:46:39



Martin Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:25:13



Sami Huutoniemi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 12:06:53



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 13:10:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kristallerna 1 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 13:09:29



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.