

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kristallen 4
769609-0765

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristallen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen Kristallen 4 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt på obestämd tid.

Föreningen har för närvarande 14 lägenheter med bostadsrätt, sex parkeringsplatser och två garageplatser.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald t.o.m. årsstämman
Markus Orreteg	Ordförande	2026
Nasim Amjadi	Ledamot	2026
Camilla Ryman	Ledamot	2026
Marjukka Leino	Ledamot	2026
Axel Gillberg	Ledamot	2026
Eija Häkli	Suppleant	2026
Andi Dong	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisor

Namn	Byrå	Vald till
Stefan Hällberg	Revisor Companiet	2026

Valberedning

Namn	Vald till
Camilla Ryman	2026
Åsa Yates	2026

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Solna Kristallen 4 med adressen Sagagatan 12 -14, 171 68 Solna. Fastigheten förvärvades 2003-04-01 av industriekonom Eric Giertz AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad i samma bolag.

Underhåll

Föreningen tog 2021 fram en ny underhållsplan och planerar kontinuerligt underhållsbehov utifrån den.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

År	Åtgärd
2023	Relining av bottenplattan
2020	Kärlskåp
2019	Stambyte (exkl bottenplattan)
2019	Elstammar
2018	Fjärrvärmeanläggning
2012	Omläggning yttertak
2010	Byte fönster och balkongdörrar

Underhållsplanen för de kommande åren prioriterar:

- Renovering av fasader samt balkonger
- Utomhusbelysning vid garageportarna
- Byta ut maskiner i tvättstugan
- Yttre reparationer, t ex renovering av garagen, portarna
- Försäljning av råvind och byggnation av densamma

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
14	Lägenheter	1 002 kvadratmeter
6	Garageplatser	

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co
Teknisk förvaltning	Svefab AB
Bredband/TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av avgifter fom juli månad med 5%.
En mindre uppdatering av stadgarna har gjorts.
Föreningen har haft två städdagar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	999	963	915	755
Resultat efter finansiella poster	-241	-295	-296	-38
Balansomslutning	14 204	14 590	15 859	15 235
Soliditet (%)	27,6	28,5	28,1	31,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	997	961	913	753
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 981	10 015	10 050	10 084
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 981	10 015	10 050	10 084
Sparande per kvm (kr/kvm)	44	19	4	117
Räntekänslighet (%)	10,0	10,4	11,0	13,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	248	251	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,1	93,9	93,3	93,1

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god och att den finansiella ställningen är stark. Bostadsrättsföreningen redovisar visserligen ett negativt resultat enligt resultaträkningen, vilket till viss del beror på avskrivningarna av byggnadskomponenter enligt not 7. Bortsett från detta hade resultatet varit positivt, och därför har sparandet per kvadratmeter ökat jämfört med föregående år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 327 399	3 400 000	601 000	-7 876 458	-295 478	4 156 463
Disposition av föregående års resultat:				-295 478	295 478	0
Årets resultat					-240 530	-240 530
Belopp vid årets utgång	8 327 399	3 400 000	601 000	-8 171 936	-240 530	3 915 933

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 171 936
årets förlust	-240 530
	-8 412 466

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	108 600
i ny räkning överföres	-8 521 066
	-8 412 466

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		999 415	962 964
Övriga intäkter		51 750	62 100
		1 051 165	1 025 064
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-495 889	-470 447
Övriga kostnader		-109 512	-94 613
Personalkostnader	4	-27 038	-27 579
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-284 175	-314 759
		-916 614	-907 398
Rörelseresultat		134 551	117 666
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-375 080	-413 188
		-375 080	-413 145
Resultat efter finansiella poster		-240 529	-295 479
Resultat före skatt		-240 529	-295 479
Årets resultat		-240 530	-295 478

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 396 044	13 680 219
		13 396 044	13 680 219
Summa anläggningstillgångar		13 396 044	13 680 219
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 615	199 089
Övriga fordringar		394	979
		23 009	200 068
<i>Kassa och bank</i>		784 678	710 140
Summa omsättningstillgångar		807 687	910 208
SUMMA TILLGÅNGAR		14 203 731	14 590 427

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 327 399

8 327 399

Uppåtelseavgifter

3 400 000

3 400 000

Fond för yttre underhåll

8

601 000

601 000

12 328 399

12 328 399

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-8 171 936

-7 876 458

Årets resultat

-240 530

-295 478

-8 412 466

-8 171 936

Summa eget kapital

3 915 933

4 156 463

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

4 266 899

0

Summa långfristiga skulder

4 266 899

0

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

5 734 225

10 035 424

Förskott från kunder

10 000

10 000

Leverantörsskulder

50 448

28 233

Aktuella skatteskulder

22 820

22 246

Övriga skulder

24 136

22 820

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

179 270

315 241

Summa kortfristiga skulder

6 020 899

10 433 964

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 203 731

14 590 427

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		134 550	117 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	284 175	314 759
Erhållen ränta		0	43
Erlagd ränta		-381 506	-415 159
Betald inkomstskatt		1 159	5 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		38 378	22 800

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		176 474	-41 232
Förändring av kortfristiga fordringar		0	2 650
Förändring av leverantörsskulder		22 215	-952 347
Förändring av kortfristiga skulder		-128 229	14 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten		108 838	-953 381

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		-34 300	-34 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 300	-34 300

Årets kassaflöde

74 538 **-987 681**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		710 140	1 697 821
Likvida medel vid årets slut		784 678	710 140

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter	15-100 år
---------------------	-----------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	974 269	936 306
Årsavgifter lokaler	7 559	8 760
Hyror garage och parkeringsplatser	69 337	80 004
	1 051 165	1 025 070

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	239 021	211 804
Fastighetsskötsel	56 955	83 765
Övriga kostnader	199 913	174 878
	495 889	470 447

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	21 428	21 430
	21 428	21 430
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 610	6 149
	5 610	6 149
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	27 038	27 579

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	0	43
	0	43

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	375 080	413 188
	375 080	413 188

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 697 097	16 697 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 697 097	16 697 097
Ingående avskrivningar	-3 016 878	-2 702 119
Årets avskrivningar	-284 175	-314 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 301 053	-3 016 878
Utgående redovisat värde	13 396 044	13 680 219
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	12 600 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	19 600 000
	36 200 000	32 200 000

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	601 000	601 000
	601 000	601 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 001 124 kronor (10 035 424 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 266 899	0
	4 266 899	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 734 225	10 035 424
	5 734 225	10 035 424

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	284 175	314 759
	284 175	314 759

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	10 266 899	10 266 899
	10 266 899	10 266 899

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11

Stockholm

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Markus Orreteg
Ordförande

Nasim Amjadi

Marjukka Leino

Camilla Ryman

Axel Gillberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Hällberg
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

