



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kristallerna 1 i Östersund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kristallerna 1 med säte i Östersund org.nr. 769630-8118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3896
48	Carport	0
20	Gästparkeringar	0
Totalt 116 objekt		3896

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ola Wester	Ordförande
Maria Nordenskiöld Walldén	Ledamot
Maria Roos	Ledamot
Maria Westin	Ledamot
Sami Huutoniemi	Ledamot
Johan Brännström	Ledamot
Karin Bergkvist	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Westin, Ola Wester, Karin Bergkvist och Sami Huutoniemi.

Firman tecknas av minst två av firmatecknarna. Firmatecknare är Styrelseledamöterna och/eller ordförande.

Revisorer har varit: Borevision vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Alf Walldén och Katrin Ramst, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med ca 11% fördelat på årsavgiften samt värme och carport per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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

- Föreningen har planterat 4 äppelträd och 10 prydnadsaplar.
- Byggt totalt 8 nya vindsförråd som nu hyrs ut till medlemmar.
- Beslutat att styrelsen ska kunna godkänna medlemmar att göra korttidsuthyrning av lägenhet i max 4v/år.
- Gjort en förstudie gällande möjligheten till att installera elbilsaddare och/eller solceller
- Byggt väderkåpor för att motverka isbildning i ventilationen
- Lagt ny matta i alla undercentraler för att minska risken för vattenskada vid läckage.
- Satt upp takfotsnät för att förhindra att fåglar kommer in och förstör isoleringen.
- Två föreningsaktiviteter för medlemmar har anordnats. En dag på våren där vi främst städade föreningens gemensamma ytor utomhus och en dag på senhösten då trapphus och vindsytrymmen städades
- Har bytt utförare av snöskottning. Ny utförare är MrZ

Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Ändamål
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

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

Montera magnetfilter i värmesystemet

Årtal	Ändamål
2028	Besiktning taksäkerhet
2025	OVK
2028	OVK
2028	Radonmätning

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 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	14	231	216	42	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 530	11 629	11 747	11 853	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 530	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	19	21	21	0
Energikostnad, kr/kvm	163	146	150	132	0
Årsavgifter, kr/kvm	746	597	572	561	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	778	763	678	635	0
Nettoomsättning, tkr	3 031	2 973	2 642	2 474	2 184
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 247	-241	-329	-982	-621
Soliditet, %	59	60	60	59	60

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens räntekostnader har ökat markant gentemot fjolåret. Detta till följd av oroligheterna i världen och Sveriges ekonomiska läge med lågkonjunktur och hög inflation. Riksbanken har höjt styrräntan vilket påverkat långivarnas räntevillkor till sina kunder. I dagsläget finns motiv till höjning av årsavgiften för att dels finansiera driftkostnader och räntekostnader men också för att finansiera kommande ekonomiska åtaganden. Framtida ekonomiska åtaganden kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar, detta beroende på hur världsbilden utvecklas. Ränteförändringar är den största påverkande faktorn för föreningen, ifall räntorna skulle få en nedåtgående utveckling så kommer den ekonomiska situationen för föreningen att avsevärt förbättras.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	413 897	0	31 775	445 672
S:a bundet eget kapital, kr	70 876 897	0	31 775	70 908 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 785 251	-240 789	-31 775	-3 057 814
Årets resultat, kr	-240 789	240 789	-1 247 100	-1 247 100
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 026 040	0	-1 278 875	-4 304 914
S:a eget kapital, kr	67 850 857	0	-1 247 100	66 603 758

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 216 225 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	-3 026 040
Årets resultat, kr	-1 247 100
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	216 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 304 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 304 915
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 031 140	2 736 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	236 945
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 031 140	2 973 230
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 636 540	-1 426 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 370	-202 225
Personalkostnader	Not 6	-75 964	-58 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 085 476	-1 085 476
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 065 350	-2 772 647
RÖRELSERESULTAT		-34 210	200 583
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 432	353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 215 322	-441 725
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 212 890	-441 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 247 100	-240 789
ÅRETS RESULTAT		-1 247 100	-240 789

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	111 460 787	112 519 747
Inventarier och installationer	Not 9	50 822	77 338
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>111 511 609</u>	<u>112 597 085</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 511 609</u>	<u>112 597 085</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	4 349
Övriga fordringar	Not 10	185 449	717 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	161 177	134 855
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>347 939</u>	<u>856 294</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	200 000	100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>200 000</u>	<u>100 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>547 939</u>	<u>956 294</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>112 059 548</u>	<u>113 553 379</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 463 000	70 463 000
Fond för yttre underhåll	445 672	413 897
Summa bundet eget kapital	70 908 672	70 876 897
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 057 814	-2 785 251
Årets resultat	-1 247 100	-240 789
Summa ansamlad förlust	-4 304 914	-3 026 040
Summa eget kapital	66 603 757	67 850 857
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 29 947 824	14 948 292
Summa långfristiga skulder	29 947 824	14 948 292
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 973 912	30 357 720
Leverantörsskulder	178 594	86 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 355 461	310 292
Summa kortfristiga skulder	15 507 967	30 754 229
Summa skulder	45 455 791	45 702 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	112 059 548	113 553 379

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-34 210	200 583
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 085 476	1 085 476
Övriga poster	0	0
	1 051 266	1 286 059
Erhållen ränta	2 432	353
Erlagd ränta	-1 215 322	-441 725
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-161 624	844 687
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 302	23 638
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	137 546	-170 879
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-47 380	697 446
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-384 276	-461 136
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-384 276	-461 136
ÅRETS KASSAFLÖDE	-431 656	236 310
Likvida medel vid årets början	816 090	579 779
Likvida medel vid årets slut	384 434	816 090
	-431 656	236 310

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	1 009 180 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 620 308	2 325 696
Hysesintäkt garage och bilplatser	105 600	102 000
Hysesintäkt övrigt	7 850	0
Konsumtionsavgift värme	287 616	287 616
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 107	20 981
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 659	0
	3 031 140	2 736 293
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Avskriven skuld Bygga bostäder	0	236 937
	0	236 937
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-126 268	-221 515
El	-184 846	-155 994
Uppvärmning	-306 381	-277 420
Vatten	-143 160	-133 935
Renhållning	-137 203	-117 715
Obligatoriska besiktningar	0	-24 625
Serviceavtal	0	-13 310
Hissar serviceavtal & besiktning	-28 351	-28 281
Förvaltningskostnader	-419 199	-305 702
Försäkringar	-71 546	-65 811
Periodiskt underhåll	-216 225	-54 015
Övriga driftskostnader	-3 360	-28 510
	-1 636 540	-1 426 833
Specifikation till periodiskt underhåll		
Montering väderhuvar, fågelnet	-216 225	-54 015
	-216 225	-54 015
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-36 750	-175
Övriga förvaltningskostnader	-184 968	-179 477
Kostnader överlåtelse och panter	-4 726	0
Konsulter	-32 375	0
Förbrukningsinventarier	-3 290	0
Arrende, hyra, leasing	-5 261	-1 512
Kundförluster m m	0	-21 061
	-267 370	-202 225
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 400	-44 220
Sociala avgifter	-16 564	-13 894
	-75 964	-58 114
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 058 960	-1 058 960
Installationer och inventarier	-26 516	-26 516
	-1 085 476	-1 085 476

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 103 750	104 980 000
Omklassificering från installation till byggnad	0	123 750
Ingående anskaffningsvärde mark	12 235 000	12 235 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 338 750	117 338 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 819 003	-3 760 043
Årets avskrivningar byggnader	-1 058 960	-1 058 960
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 877 963	-4 819 003

Utgående redovisat värde

111 460 787 112 519 747

Redovisade värden byggnader	99 225 787	100 284 747
Redovisade värden mark	12 235 000	12 235 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2018	40 000 000	3 896 000	43 896 000	43 896 000
		40 000 000	3 896 000	43 896 000	43 896 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	46 752 000	46 752 000
Summa ställda säkerheter	46 752 000	46 752 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	134 000	257 750
Årets investeringar	0	-123 750
Utgående anskaffningsvärden	134 000	134 000
Ingående avskrivningar	-56 662	-30 147
Årets avskrivningar	-26 516	-26 516
Utgående avskrivningar	-83 178	-56 662
Utgående redovisat värde	50 822	77 338
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avräkning HSB	184 433	716 090
Skattekonto	1 016	1 000
	185 449	717 090
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	79 913	71 546
Förutbetalad vatten, renhållning	19 402	0
Förutbetalad administration	46 364	45 521
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	17 788
	145 678	134 855
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Handelsbanken 3månaders placeringskonto		
	200 000	100 000
	200 000	100 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	0,92%	2024-03-30	14 973 912	0
Stadshypotek 164-4251	4,38%	2027-03-30	14 973 912	0
Stadshypotek 164-4251	4,46%	2026-03-30	14 973 912	0
			44 921 736	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 947 824
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				14 973 912
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				14 973 912
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				44 921 736

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	70 948	55 858
Upplupen revision	18 625	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	18 533
Förutbetalda årsavgifter och hyror	265 888	235 901
	355 461	310 292

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Johan Brännström

.....
Karin Bergkvist

.....
Maria Nordenskiöld Walldén

.....
Maria Roos

.....
Maria Westin

.....
Ola Wester

.....
Sami Huutoniemi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristallerna 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 Brf Kristallerna 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kristallerna 1 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA WESTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:11:41



MARIA WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:40:43



MARIA NORDENSKIÖLD WALLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:12:54



SAMI HUUTONIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 22:22:31



MARIA ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:46:32



KARIN BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:06:15



JOHAN BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 20:25:09



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 23:02:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-23 kl. 23:01:49



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.