

ÅRSREDOVISNING

Brf Kristallen 9

Org nr 769616-4743

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristallen 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, föreningens fjortonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Kristallen 9 registrerades hos Bolagsverket 2007-04-23 och förvärvade 2010-10-30 fastigheten Beryllen 2 i Stockholm kommun. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Reviderad ekonomisk plan är upprättad 2013-11-20 och registrerad 2014-09-26.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för Brf Kristallen 9 har under 2023 bland annat behandlat följande frågor:

- Höjning av årsavgiften med 10 % från och med januari 2023.
- Höjning av avgiften för bredband/telefoni i enlighet med Telias taxa till 390 kr/månad från och med januari 2023
- Beställt och genomfört relining av bottenplatta samt stamspolning lägenheter.
- Beställt och genomfört injustering av element samt byte av en del termostater.
- Ansökt om, fått och utbetalt elstöd till förening, hyresgäster och medlemmar.
- Beställt och monterat glidskydd för sotning av sidoskorsten (restaurangsidan).
- Bytt vattenmätare för fastigheten (sitter i BJJ:s lokaler).

Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fem suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-31.

Emelie Tillgren	ordförande
Malin Hammarström	kassör
Mikael Bolte	ledamot
Johnathan Daily	suppleant, avgick oktober 2023
Andreas Klingvall	suppleant

Styrelsen för Brf Kristallen 9 har under 2023 haft 10 protokollförda möten.

Styrelsearvodet avseende år 2023 om 78 750 kr (föregående år 72 450 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulrika Rasmussen och Angela Lindström.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Beryllen 2 med adress Kristallvägen 9, Hägersten. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1951 av Stockholmshem AB, innehåller 21 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 148 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	4 R o k	Summa
antal	8	5	8	21
S:a yta	192	244	712	1 148

Dessutom innehåller byggnaden 4 st lokaler samt 2 st mindre förrådslokaler om totalt ca 535 m².

kvm/upplåtelseform	Bostadsrätt	Hysesrätt	Summor
Bostäder	1 124	24	1 148
Lokaler	0	535	535
Summor	1 124	559	1 683

Till fastigheten hör också 16 st parkeringsplatser, varav 11 st på föreningens mark samt 5 st på servitut.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Observera att denna försäkring ej ersätter hemförsäkringen.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 35 309 000 kr (föregående år 35 309 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	19 200	3 378	22 578
Mark	12 000	731	12 731
Summor	31 200	4 109	35 309

Reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 56 tkr (föregående år ca 47 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 670 tkr (föregående år ca 172 tkr), se vidare not 3.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsen arbetar efter aktuell underhållsplan som omfattar åren 2020-2049

Styrelsen har i enlighet med underhållsplanen för 2024 planerat:

- OVK
- OVK FTX-lägenheter
- Brandskyddskontroll av eldstäder och rökkanaler
- Målning av T-kors (parkeringsrutorna) på parkering

Totalt beräknas underhållet kosta cirka 23 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nabo Group AB. Snöröjning har ombesörjts av JC Miljöstäd AB. Städbolag Ett i Täby har ombesörjt städningen.

Fastigheten har tecknat kollektivavtal med Telia för medlemarna det finns även anslutning till Tele2's kabelnät.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till 12 000 000 kr (föreg år 12 000 000 kr).

Uttaga och ställda panter 12 400 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning i delar av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är www.kristallen9.se samt e-post brf@kristallen9.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 21 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 20 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt. Dessutom finns i byggnaden 4 st lokaler samt 2 mindre förråd, samtliga uthyrda per bokslutsdagen.

Under året har 2 st överlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift utgår ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25	27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	25	25

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 013 754	1 738 642	1 696 749	1 636 082
Resultat efter finansiella poster	- 1 643 976	- 500 866	- 1 073 859	- 191 792
Balansomslutning	30 605 099	32 288 114	32 608 923	33 605 660
Kassa och bank	542 023	2 120 821	1 883 319	2 425 682
Soliditet	58%	60%	61%	63%
Skuldkvot	5,6	6,9	7,0	7,3
Skuldsättning kr/m ² (BR)	10 676	10 676	10 676	10 676
Skuldsättning kr/m ² (tot)	7 130	7 130	7 130	7 130
Belåningsgrad	34%	34%	37%	37%
Räntekänslighet	18,5%	20,3%	20,7%	21,2%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år Snitt vid 31/12	578	525	515	505
Årsavgifternas andel av tot intäkter	30%	34%	34%	35%
Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12	1 829	1 742	1 708	1 674
Energikostnad kr/m ² (tot)	399	427	324	226
Sparande kr/m ² (tot)	251	63	193	182

Årsavgiften har höjts med 2% från januari 2021.

Årsavgiften har höjts med 2% från januari 2022.

Årsavgiften har höjts med 10% från januari 2023.

Årsavgiften har höjts med 25% från januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 110 311	11 136 418	967 386	-7 201 663	-500 866	19 511 586
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			399 000	-399 000		
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-172 062	172 062		
Balanseras i ny räkning				-500 866	500 866	
Årets resultat					-1 643 976	-1 643 976
Belopp vid årets utgång	15 110 311	11 136 418	1 194 324	-7 929 467	-1 643 976	17 867 610

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 929 467
Årets resultat	- 1 643 976
Summa	- 9 573 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (enl. UH-plan)	399 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	- 1 194 324
Balanseras i ny räkning	- 8 778 119
Summa	- 9 573 443

Uppllysning om förlust

Resultatet blev sämre än styrelsen räknat med under ingångsåret. Det berodde till största delen av att husets kostnader för relining var betydligt högre än vad som var avsatt i underhållsplan. Trots flera offerter fanns inget företag till den kostnaden underhållsplanen avsåg. Därutöver tillkom kostnader för fel på ritningar för huset, samt rör som var i betydligt sämre skick än förväntat.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 013 754	1 738 642
Övriga rörelseintäkter	2	<u>138 106</u>	<u>12 634</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 151 860	1 751 276
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 984 976	- 1 494 689
Personalkostnader	4	- 103 493	- 95 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 396 291</u>	<u>- 434 210</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 484 760	- 2 024 112
<i>Rörelseresultat</i>		- 1 332 900	- 272 836
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315	1 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 311 391</u>	<u>- 229 404</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 311 076	- 228 030
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 643 976	- 500 866
<i>Årets resultat</i>		- 1 643 976	- 500 866

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 14	<u>29 570 764</u>	<u>29 967 055</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 570 764	29 967 055
Summa anläggningstillgångar		29 570 764	29 967 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	340 912	25 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>151 400</u>	<u>175 024</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		492 312	200 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>542 023</u>	<u>2 120 821</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		542 023	2 120 821
Summa omsättningstillgångar		1 034 335	2 321 059
SUMMA TILLGÅNGAR		30 605 099	32 288 114

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 246 729	26 246 729
Fond för yttre underhåll		<u>1 194 324</u>	<u>967 386</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		27 441 053	27 214 115
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 7 929 467	- 7 201 663
Årets resultat		<u>- 1 643 976</u>	<u>- 500 866</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 9 573 443	- 7 702 529
SUMMA EGET KAPITAL		17 867 610	19 511 586
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	8 000 000
Övriga skulder	9	<u>144 778</u>	<u>144 778</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		144 778	8 144 778
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 14	12 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		118 925	164 134
Skatteskulder	11	15 628	10 234
Övriga skulder	12	148 347	117 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>309 811</u>	<u>339 955</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 592 711	4 631 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 605 099	32 288 114

Kassaflödesanalys

2023**2022**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 1 332 900	- 272 836
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>396 291</u>	<u>434 210</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 936 609	161 374

Erhållen ränta och utdelning	315	1 374
Erlagd ränta	- 311 391	- 229 404
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 1 247 685	- 66 656

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 292 074	124 101
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>7 960 961</u>	<u>160 057</u>
Förändring av rörelsekapitalet	7 668 887	284 158

Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 421 202	217 502
------------------------------------------	-----------	---------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	6 421 202	217 502
-------------------------------------------	-----------	---------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfr. skulder	<u>- 8 000 000</u>	<u>20 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 8 000 000	20 000

Årets kassaflöde	- 1 578 798	237 502
-------------------------	--------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	<u>2 120 821</u>	<u>1 883 319</u>
Likvida medel vid årets slut	542 023	2 120 821

Varav kassa och bank	542 023	2 120 821
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till reparationsfonden göras i enlighet med föreningens underhållplan. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad, samt nya lgh:er 2014-15	200 år
Fastighetsförbättringar 2011 VA-stambyte	100 år
Fastighetsförbättringar 2012	20 år
Fastighetsförbättringar 2013 Renovering lokal	10 år
Fastighetsförbättringar 2015 Bergvärme	20 år
Fastighetsförbättringar 2018 Fasad, fönster	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	649 140	590 156
Rabatt årsavgift	- 3 895	0
Energiintäkter	328 117	301 098
Hysesintäkter bostad	43 908	41 820
Hysesintäkter lokaler	788 524	691 179
Hysesförlust lokal	0	- 77 877
Hysesintäkter p-platser	96 309	94 045
Hysesintäkter förråd	18 051	18 541
Bredbandsavgifter	93 600	79 680
Summa	2 013 754	1 738 642

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Avgifter andrahandsuthyrning	5 250	0
Erhållet elstöd	127 482	0
Ersättning för sotning	0	8 470
Övrigt	2 750	1 750
Överlåtelseavgifter	2 624	2 414
Summa	138 106	12 634

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, städning, snö, gård	226 344	233 192
Elavgifter för belysning och uppvärmning	600 337	656 753
Sotning	1 675	1 262
Vatten	70 714	61 688
Renhållning hushållsopor	19 751	16 498
Löpande reparationer fastigheten	56 602	47 763
Övriga fastighetskostnader	11 323	16 460
Fastighetsavgift/-skatt	74 459	72 989
Fastighetsförsäkring	25 062	24 717
Kabel-TV	5 371	4 839
Bredband	<u>95 449</u>	<u>94 971</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 187 087	1 231 132
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	60 410	53 823
Revision	18 276	16 584
Övriga förvaltningskostnader	37 182	18 734
Bankavgifter	<u>11 711</u>	<u>2 354</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	127 579	91 495
<i>Summa driftskostnader</i>	1 314 666	1 322 627

<i>Underhållskostnader</i>		
Ommålning cykelrum (2022)	0	13 125
Injustering radiatorer (2022)	0	62 757
Reparation avlopp (2022)	0	11 542
Taksäkerhet (2022)	0	28 854
Slutbesiktning fasad o. fönster (2022)	0	7 694
Spolning avloppsstam (2022)	0	48 090
Taksyn	12 089	0
Relining avloppsstammar	<u>1 658 221</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 670 310	172 062
Summa	2 984 976	1 494 689

Not 4 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för styrelse	78 750	72 450
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	78 750	72 450
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	24 743 (0)	22 763 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	103 493	95 213

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 440 327	33 440 327
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	33 440 327	33 440 327
Ingående avskrivningar	- 3 473 272	- 3 039 062
Årets avskrivningar	<u>- 396 291</u>	<u>- 434 210</u>
Utgående avskrivningar	- 3 869 563	- 3 473 272
Redovisat värde	29 570 764	29 967 055

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	22 578 000	22 578 000
Mark	<u>12 731 000</u>	<u>12 731 000</u>
Summa	35 309 000	35 309 000

Not 6 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Saldo skattekonto	12 812	13 673
Fordran på leverantör	327 500	0
Fordran på lokalhyresgäst	600	11 541
Summa	340 912	25 214

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV per mars	1 430	1 339
Bredband per mars	23 605	23 694
Fastighetskötsel per mars	20 188	19 631
Upplupen fakturering el lokaler	41 344	71 844
Upplupen utgående moms	36 717	33 454
Fastighetsförsäkring per december	28 116	25 062
Summa	151 400	175 024

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	542 023	2 120 821
Summa	542 023	2 120 821

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Deposition (inbetald år 2012)	11 556	11 556
Hysesdeposit Lok. 2001 Miklagård (inbet. 2022)	100 000	100 000
Hysesdeposit Lok. 2006 BJJ (inbet. 2017)	33 222	33 222
Summa	144 778	144 778

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31	
Stadshypotek	4,94	2024-03-04	90 d	0	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,70	2024-03-01	5 år	0	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,67	2024-03-01	5 år	0	4 000 000	4 000 000
Summa			0	12 000 000	12 000 000	
varav långfristig del				0	8 000 000	
varav kortfristig del				12 000 000	4 000 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	34%	34%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	10 676	10 676

Not 11 Skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/skatt 2022	72 989	72 989
Beräknad fastighetsavgift/skatt 2023	74 459	0
Inbetald preliminärskatt	- 131 820	- 62 755
Summa	15 628	10 234

Not 12 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	45 501	21 929
Avdragen källskatt	23 624	21 735
Sociala avgifter	24 743	22 763
Ej utbetalt elstöd till medlemmar	3 479	0
Skuld för ventilationsrenovering lokal nr 2001	51 000	51 000
Summa	148 347	117 427

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen elkostnad	59 969	113 222
Upplupen bankavgift	94	127
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	20 640	20 402
Upplupen räntekostnad	24 759	24 021
Förutbetalda avgifter och hyror	186 349	165 183
Beräknad upplupen kostnad revision	18 000	17 000
Summa	309 811	339 955

Not 14 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 400 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 400 000	12 000 000

Stockholm den / 2024.

.....
Emelie Tillgren
Ordförande

.....
Malin Hammarström

.....
Mikael Bolte

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024.

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	811,4	645,2	649,1	590,2	578,5	566,3	532,3
Energiintäkter	370,7	328,1	310,5	301,1	218,6	191,2	174,0
Hysesintäkter bostad	49,4	43,9	43,9	41,8	41,0	40,0	54,6
Hysesintäkter lokaler o. förråd	858,1	806,6	807,3	631,8	694,2	683,7	596,9
Hysesintäkter p-platser	100,9	96,3	97,0	94,0	92,7	84,0	84,0
Bredbandsavgifter	93,6	93,6	93,6	79,7	71,8	70,9	68,2
Övriga intäkter	20,0	138,1	0	12,6	10,7	1,2	12,5
S:a intäkter	2304,1	2151,8	2001,4	1751,2	1707,5	1637,3	1522,5
Driftskostnader							
Fast.skötsel,städ,snö,gård	-216,0	-226,3	-308,0	-233,2	-196,0	-105,1	-229,4
Elavgifter belysn o. uppvärmn	-690,0	-600,3	-690,0	-656,7	-492,1	-340,6	-367,5
Sotning	0	-1,6	-6,0	-1,3	-13,6	-5,0	0
Vatten	-91,0	-70,7	-76,0	-61,7	-53,5	-40,5	-52,6
Renhållning hushållssopor	-24,0	-19,7	-19,0	-16,5	-14,4	-12,1	-10,2
Renhållning grovsopor	0	0	0	0	0	-11,2	-11,4
Löpande reparationer	-70,4	-56,9	-90,0	-47,8	-6,5	-161,9	-121,8
Övr fastighetskostnader	-11,2	-11,3	-15,0	-16,5	-11,1	-3,8	-5,9
Fastighetsavgift/-skatt	-75,3	-74,5	-74,5	-73,0	-65,8	-65,2	-64,1
Fastighetsförsäkring	-28,1	-25,1	-25,1	-24,7	-23,6	-23,0	-22,6
Kabel-TV	-5,6	-5,3	-5,0	-4,8	-4,7	-4,7	-4,6
Bredband, internet	-93,6	-95,4	-100,0	-95,0	-130,0	-87,0	-72,1
Förvaltning	-63,0	-60,4	-59,0	-53,8	-52,4	-52,0	-53,3
Arvoden inkl soc avg	-113,0	-103,5	-103,5	-95,2	-93,8	-93,2	-138,5
Revision	-20,0	-18,2	-17,0	-16,6	-15,8	-15,8	-15,7
Övriga förvaltningskostnader	-5,0	-37,2	-5,0	-18,7	-2,0	-37,5	-17,4
Bankavgifter	-2,3	-11,7	-2,3	-2,3	-2,4	-2,2	-2,1
Advokatkostnader	-10,0	0	-30,0	0	0	-66,2	-22,5
S:a driftskostnader	-1518,5	-1418,1	-1625,4	-1417,8	-1177,7	-1127,0	-1211,7
Driftsresultat	785,6	733,7	376,0	333,4	529,8	510,3	310,8
Ränte- o kapitalintäkter	0	0,3	0	1,4	0	0	0
Räntekostnader	-555,8	-311,4	-260,8	-229,4	-204,9	-203,1	-222,9
S:a finansiella intäkter & kostnader	-555,8	-311,1	-260,8	-228,0	-204,9	-203,1	-222,9
Kassaflöde från driftsverksamhet	229,8	422,6	115,2	105,4	324,9	307,2	87,9
Underhållskostnader	-23,0	-1670,3	-1000,0	-172,1	-964,5	-64,8	-243,8
Resultat före avskrivningar	206,8	-1247,7	-884,8	-66,7	-639,6	242,4	-155,9
Avskrivningar	-396,3	-396,3	-396,3	-434,2	-434,2	-434,2	-434,2
Redovisat resultat	-189,5	-1644,0	-1281,1	-500,9	-1073,8	-191,8	-590,1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristallen 9

Org.nr 769616-4743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristallen 9 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 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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kristallen 9 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 13:58

SENT BY OWNER:
David Norrman · 17.05.2024 09:01

DOCUMENT ID:
B1xyCeFVQR

ENVELOPE ID:
Bk0axF4mA-B1xyCeFVQR

DOCUMENT NAME:
ÅR+RB 2023 - Kristallen 9.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MALIN HAMMARSTRÖM malin.hammarstrom@lo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 08:34 20.05.2024 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/25) IP: 212.247.176.204
EMELIE TILLGREN e.tillgren@live.se	Signed Authenticated	20.05.2024 08:51 20.05.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/02) IP: 178.174.214.158
Mikael Andreas Bolte mikael.bolte@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:28 20.05.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/25) IP: 83.185.34.33
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	20.05.2024 13:58 20.05.2024 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 83.187.170.225

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

Custom events

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