



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 896
48	Carports	0
20	Gästparkeringar	0
Totalt 116 objekt		3 896

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 Roos	Ordförande
Maria Nordenskiöld Walldén	Ledamot
Martin Jönsson	Ledamot
Sami Huutoniemi	Ledamot
Johan Brännström	Ledamot
Therese Sandell	Ledamot
Adam Ekberg	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Nordenskiöld Walldén, Maria Roos, Ola Wester, Martin Jönsson, Maria Westin, Sami Huutoniemi, Johan Brännström, Karin Bergkvist, Therese Sandell och Adam Ekberg.

Revisorer har varit: en utsedd revisor hos Borevision, Anna-Maria Christiansson vald vid föreningsstämman, Caroline Andersen som suppleant.

Valberedning har varit: Alf Walldén (sammankallande), Ola Wester samt Katrin Ramst, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, varav 3 övriga

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10,8%.

En förändring av årsavgiften med +17% per 2025-01-01 är registrerad.

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

- Avslutat avtal om trappstädning, som istället utförs av medlemmarna. Besparing 24000 kr per år.
- Omförhandlat fastighetsskötselavtal med Fastighetssnabben. Besparing 13000 kr per år.
- Nedsäkring av carports. Besparing 15000 kr per år.
- Sänkt utvärmen med 8 grader. Uppskattad besparing 20000 kr per år.
- Mindre vattenskada i hus D.
- Åtgärdat mindre fjärrvärmeläckage i teknikrum.
- Bytt elavtal med Jämtkraft till en avtalsform som ska minska risken för pristoppar.
- Installation av magnetfilter för att minska slitage av radiatorer. Kostnad 29000 kr.

- Byte av trasiga takplattor på carports och förråd.
- Byte av två äppelträd som inte överlevde vintern.
- Lyktstolpen vid D-huset har gjutits om.
- Asfalt fixad vid carport mellan C- och D-huset.

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

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)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-15	14	231	216	42
Skuldsättning, kr/kvm	11 530	11 530	11 629	11 747	11 853
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 530	11 530	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	15	19	21	21
Energikostnad, kr/kvm	178	163	146	150	132
Årsavgifter, kr/kvm	749	746	597	572	561
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	875	778	763	678	635
Nettoomsättning, tkr	3 408	3 031	2 973	2 642	2 474
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 145	-1 247	-241	-329	-982
Soliditet, %	59	59	60	60	59

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt höga räntekostnader och diverse flerkostnader som inte täcks av årsavgiften. Avräknar man avskrivningen från resultatet så landar resultatet på -59tkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -106 090 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -15 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 10,8% avgiftshöjning för 240101.

Ytterligare förändring av årsavgiften beslutades att höja med 17% från 250101 för att bemöta föreningens kostnader och ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	445 672	0	200 000	645 672
S:a bundet eget kapital, kr	70 908 672	0	200 000	71 108 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 057 814	-1 247 100	-200 000	-4 504 914
Årets resultat, kr	-1 247 100	1 247 100	-1 144 737	-1 144 737
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 304 914	0	-1 344 737	-5 649 651
S:a eget kapital, kr	66 603 758	0	-1 144 737	65 459 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 304 914
Årets resultat, kr	-1 144 737
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 649 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 649 651
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 408 410	3 031 140
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 408 410	3 031 140
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 393 117	-1 636 540
Övriga externa kostnader	Not 4	-201 489	-267 370
Personalkostnader	Not 5	-88 974	-75 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 085 476	-1 085 476
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 769 055	-3 065 350
RÖRELSERESULTAT		639 354	-34 210
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 238	2 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 787 329	-1 215 322
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 784 091	-1 212 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 144 737	-1 247 100
ÅRETS RESULTAT		-1 144 737	-1 247 100



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	110 401 827	111 460 787
Inventarier och installationer	Not 8	24 306	50 822
Summa materiella anläggningstillgångar		110 426 134	111 511 609
Summa anläggningstillgångar		110 426 134	111 511 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 862	1 313
Övriga fordringar	Not 9	176 993	185 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	136 275	161 177
Summa kortfristiga fordringar		318 130	347 939
Kassa och bank	Not 11	102 388	200 000
Summa kassa och bank		102 388	200 000
Summa omsättningstillgångar		420 518	547 939
SUMMA TILLGÅNGAR		110 846 651	112 059 548

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	70 463 000	70 463 000
Fond för yttre underhåll	645 672	445 672
Summa bundet eget kapital	71 108 672	70 908 672
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-4 504 914	-3 057 814
Årets resultat	-1 144 737	-1 247 100
Summa ansamlad förlust	-5 649 651	-4 304 914
Summa eget kapital	65 459 020	66 603 757
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1244 460 612	29 947 824
Summa långfristiga skulder	44 460 612	29 947 824
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	461 124	14 973 912
Leverantörsskulder	104 198	178 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13361 697	355 461
Summa kortfristiga skulder	927 019	15 507 967
Summa skulder	45 387 631	45 455 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	110 846 651	112 059 548



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	639 354	-34 210
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 085 476	1 085 476
	1 724 830	1 051 266
Erhållen ränta	3 238	2 432
Erlagd ränta	-1 787 329	-1 215 322
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-59 261	-161 624
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 332	-23 302
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	392 964	137 546
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	355 034	-47 380
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amotering av lån, amorteringsfritt 2024	-461 124	-384 276
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-461 124	-384 276
ÅRETS KASSAFLÖDE	-106 090	-431 656
Likvida medel vid årets början	384 433	816 090
Likvida medel vid årets slut	278 344	384 433
	-106 090	-431 656

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 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 916 864	2 620 308
Hysesintäkt garage och bilplatser	132 480	105 600
Hysesintäkt övrigt	21 600	7 850
Konsumtionsavgift värme	330 816	287 616
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 250	8 107
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 400	1 659
	3 408 410	3 031 140

I Årsavgift ingår vatten & El**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-97 902	-126 268
El	-159 448	-184 846
Uppvärmning	-331 248	-306 381
Vatten	-202 963	-143 160
Renhållning	-151 518	-137 203
Serviceavtal	-1 845	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-49 940	-28 351
Förvaltningskostnader	-316 083	-419 199
Försäkringar	-79 913	-71 546
Periodiskt underhåll	0	-216 225
Övriga driftskostnader	-2 257	-3 360
	-1 393 117	-1 636 540

Specifikation till periodiskt underhåll

Fg år montering väderhuvar, fågelnet	0	-216 225
	0	-216 225

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	875	-36 750
Övriga förvaltningskostnader	-191 635	-184 968
Kostnader överlåtelse och panter	-4 248	-4 726
Kontorsutrustning och -material	-256	0
Konsulter	0	-32 375
Förbrukningsinventarier	-979	-3 290
Arrende, hyra, leasing	-5 246	-5 261
	-201 489	-267 370

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-69 300	-59 400
Sociala avgifter	-19 674	-16 564
	-88 974	-75 964

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 058 960	-1 058 960
Installationer och inventarier	-26 516	-26 516
	-1 085 476	-1 085 476

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 103 750	105 103 750
Ingående anskaffningsvärde mark	12 235 000	12 235 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 338 750	117 338 750

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 877 963	-4 819 003
Årets avskrivningar byggnader	-1 058 960	-1 058 960
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 936 923	-5 877 963

Utgående redovisat värde

110 401 827 111 460 787

Redovisade värden byggnader

98 166 827 99 225 787

Redovisade värden mark

12 235 000 12 235 000

Fastighetsbeteckning: Graniten 3

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

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	46 752 000	46 752 000
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter

46 752 000 46 752 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	134 000	134 000
Utgående anskaffningsvärden	134 000	134 000

Ingående avskrivningar

-83 178 -56 662

Årets avskrivningar

-26 516 -26 516

Utgående avskrivningar

-109 694 -83 178

Utgående redovisat värde

24 306 50 822

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	175 956	184 433
Skattekonto	1 037	1 016
	176 993	185 449

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	87 834	79 913
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	19 402
Förutbetald administration	48 441	46 364
	136 275	145 678

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken affärskonto	102 388	200 000
	102 388	200 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	4,46%	2026-03-30	14 973 912	461 124
Stadshypotek 164-4251	4,38%	2027-03-30	14 973 912	0
Stadshypotek 164-4251	3,82%	2026-03-30	14 973 912	0
			44 921 736	461 124

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **44 460 612**

Nästa års amortering av långfristig skuld	461 124
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	461 124

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,22%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 42 616 116

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	78 784	70 948
Upplupen revision	0	18 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	282 913	265 888
	361 697	355 461

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Adam Ekberg.....
Johan Brännström.....
Maria Nordenskiöld Walldén.....
Maria Roos.....
Martin Jönsson.....
Sami Huutoniemi.....
Therese Sandell

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

BoRevision i Sverige AB
Anna-Maria Christiansson

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 2024.

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 2024 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. Risker 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 2024 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 utgifter och löpande kostnader. 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kristallerna 1 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA ROOS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 15:53:16



ADAM EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:27:20



MARIA NORDENSKIÖLD WALLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:23:24



MARTIN JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:11:19



SAMI HUUTONIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:01:30



THERESE SANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 06:51:40



JOHAN BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:55:46



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:47:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-07 kl. 08:46:31



HSB – där möjligheterna bor

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.