

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler och parkeringsplatser.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och senast uppdaterade stadgar registrerades 2021-09-27 hos Bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Lärkan 16 i Sundbybergs Kommun förvärvades 2013. Fastigheten är belägen på adressen Tulegatan 18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen äger marken.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 499 m² varav 5 172 m² utgör lägenhetsyta och 327 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler i markplan med hyresrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1 rok 30 st
2 rok 30 st
4 rok 30 st

Samtliga lägenheter förutom de på våning 1 har tillhörande balkong.

Verksamhet i lokalerna

Waynes Coffee AB
PM Sweden

Yta

170 m²
157 m²

Löptid

3 år förnyas automatiskt
3 år förnyas automatiskt

Gemensamhetsutrymmen

Cykel-och barnvagnsrum
Förråd till lägenheterna med 4 rok

Kommentar

Vån -2
Vån -2

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en ny, mer detaljerad och uppdaterad underhållsplan som upprättades under 2024. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte dörrstängare	2024	
Filterbyte ventilationsaggregat	2024	
Byte motorarm röklucka	2024	
Ventilationsåtgärer lokal	2024	
Lagning balkongplattor	2024	Garantiåtgärd

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2025	Periodisk

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 127 st
Medlemmar vid årets utgång 127 st

Under året har 16 överlåtelse skett samt att styrelsen har beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Carl Flying	Suppleant tom 241106 , ordförande from 241106
Ruzbeh Shamloo	Ledamot
Gunnar Svanberg	Ledamot
Armin Hanzaki	Ledamot
Therese Fleetwood	Ordförande tom 241106
Stefan Erlandsson	Ledamot tom 2407

Anna Svanberg	Suppleant
---------------	-----------

Revisor

Karolina Lövström	Auktoriserad revisor/ BDO Mälardalen AB
-------------------	---

Valberedning

Antonio Farina

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden + 1 konstituerande styrelsemöte.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2024-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 omförhandlades alla våra lån, och målet är att nå ett snitt på maximalt 3 % i ränta under 2025. Vi har haft ett utmanande år när det gäller räntekostnader samt mycket höga elpriser fram till oktober 2024.

Parkeringshyran till medlemmar justerades under 2024 på grund av en väsentlig hyreshöjning från Sveafastigheter.

Styrelsen har försökt minska utgifterna under 2024 vilket medfört att inte så mycket underhåll blivit utfört utöver det väsentliga.

Ny hyresgäst i ena lokalen PM Sweden. Den andra lokalens avtal löper enligt avtal.

Föreningens ekonomi

Avgifter

Årsavgifterna har höjts med 5% från och med januari 2024. Anledningen till höjningen är hög inflation och ökade elkostnader samt ökade räntekostnader vid omförhandling av föreningens lån.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet (ingen fastighetsavgift de första 15 åren, värdeår 2014).

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 63 280 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Sundbybergs kommun, Stockholms län.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 359 165	6 175 026	5 495 048	5 138 806
Resultat efter finansiella poster	-1 565 199	-382 601	-1 147 195	-134 629
Soliditet (%)	73,66	73,74	74	73
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	866	857	749	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70	63	70	70
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	9 266	9 317	9 369	9 603
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	9 851	9 906	9 962	10 210
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	44	234	213	321
Räntekänslighet (%)	11	12	13	15
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	400	418	327	243

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5172 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 5499 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har fortsatt kapacitet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, trots de negativa resultaten. Det negativa resultatet förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för hyran av parkeringsgaraget, vilket medfört att föreningen gått miste om en betydande intäktskälla. Därtill kvarstod de höga räntekostnaderna under hela 2024. För att stärka föreningens ekonomi har månadsavgiften justerats, och föreningen följer löpande den ekonomiska utvecklingen under 2025 i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar och stabil ekonomisk situation.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	151 770 000	0	2 499 046	-4 937 947
Reservering till fond för yttre underhåll			597 984	-597 984
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-116 166	116 166
Årets resultat				-1 565 199
Belopp vid årets utgång	151 770 000	0	2 980 864	-6 984 964

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 821 781
---------------------	------------

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 984
--	----------

Årets resultat	-1 565 199
	-6 984 964

Förslag till disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	-254 434
---	----------

Balanseras i ny räkning	-6 730 530
	-6 984 964

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 359 165	6 175 026
Övriga rörelseintäkter	3	14 224	824 766
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 373 389	6 999 792
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-4 296 400	-4 260 248
Personalkostnader		-197 786	-199 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	-1 552 697	-1 550 825
Summa rörelsekostnader		-6 046 883	-6 010 107
Rörelseresultat		326 506	989 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 103	3 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 921 808	-1 375 572
Summa finansiella poster		-1 891 705	-1 372 286
Resultat efter finansiella poster		-1 565 199	-382 601
Resultat före skatt		-1 565 199	-382 601
Årets resultat		-1 565 199	-382 601

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	197 161 129	198 691 601
Inventarier, verktyg och installationer	6	39 233	61 458
Summa materiella anläggningstillgångar		197 200 362	198 753 059
Summa anläggningstillgångar		197 200 362	198 753 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 965	18 183
Övriga fordringar		93 635	91 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		670 873	661 056
Summa kortfristiga fordringar		800 473	770 507
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 580 836	2 975 043
Summa kassa och bank		2 580 836	2 975 043
Summa omsättningstillgångar		3 381 309	3 745 550
SUMMA TILLGÅNGAR		200 581 671	202 498 609

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 770 000	151 770 000
Fond för yttre underhåll		2 980 864	2 499 046
Summa bundet eget kapital		154 750 864	154 269 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 419 765	-4 555 346
Årets resultat		-1 565 199	-382 601
Summa fritt eget kapital		-6 984 964	-4 937 947
Summa eget kapital		147 765 900	149 331 099
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 600 000	0
Summa långfristiga skulder		9 600 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	41 351 250	51 236 250
Leverantörsskulder		623 613	571 318
Skatteskulder		0	5 281
Övriga skulder		10 290	92 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 230 618	1 262 309
Summa kortfristiga skulder		43 215 771	53 167 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 581 671	202 498 609

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		326 506	989 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 552 697	1 550 825
Erhållen ränta mm		30 103	3 286
Erlagd ränta		-1 921 808	-1 375 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-12 502	1 168 224
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-17 782	-8 683
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-12 184	-83 642
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		52 295	409 110
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-119 034	-128 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-109 207	1 356 360
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	0	-19 373
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-19 373
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-285 000	-285 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-285 000	-285 000
Förändring av likvida medel		-394 207	1 051 987
Likvida medel vid årets början		2 975 043	1 923 057
Likvida medel vid årets slut		2 580 836	2 975 043

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Yttre fond

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Till fonden ska årligen reserveras ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället reservering till fonden göras enligt planen.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	3 606 776	3 429 614
Hysesintäkt lokaler	759 909	694 358
Hysesintäkt bilplatser	969 647	889 075
Elavgifter	792 717	922 801
Fastighetsskatt	63 277	63 280
Bredband	81 000	81 000
Pantsättning/överlåtelseavgifter	61 167	82 625
Andrahandsuthyrning	22 440	9 713
Övrigt	2 232	2 560
	<u>6 359 165</u>	<u>6 175 026</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Erhållna bidrag, elstöd	0	235 557
Övriga ersättningar och intäkter*	<u>14 224</u>	<u>589 209</u>
	14 224	824 766

I posten övriga ersättningar och intäkter 2023 är 585 000 kr ersättning från Wallenstam.

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Reparation bostäder	1 175	15 315
	Reparation gemensamma utrymmen	0	2 818
	Reparation vatten och sanitet	26 945	0
	Reparation värmeanläggning	27 176	21 829
	Reparation ventilation	48 011	84 420
	Reparation el	14 728	25 103
	Reparation hiss	93 471	46 343
	Reparation försäkrings-/vattenskador	0	26 498
	Reparation övrigt	82 594	181 601
	Underhåll	254 434	116 166
	Garagehyra	456 482	141 761
	Städning	107 696	136 643
	Brandskydd	47 212	58 231
	El	1 308 494	1 523 458
	Fjärrvärme	563 448	520 846
	Vatten	327 587	254 701
	Sophämtning	137 055	142 861
	Försäkring	63 580	60 462
	Kabeltv/bredband	127 819	124 972
	Förvaltningsarvode	247 330	233 755
	Teknisk förvaltning utöver avtal	33 634	26 673
	Övrig drift	83 958	76 105
	Fastighetsskatt	63 280	63 280
	Juridiska åtgärder	35 017	141 603
	Revisionsarvode	27 430	62 314
	Data/telekommunikation	15 334	81 718
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	79 376	68 408
	Medlemsavgifter	7 590	7 590
	Övrig administration	15 544	14 774
		<u>4 296 400</u>	<u>4 260 248</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>212 100 739</u>	<u>212 100 739</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>212 100 739</u>	<u>212 100 739</u>
	Ingående avskrivningar	-13 409 138	-11 878 934
	Årets avskrivningar	<u>-1 530 472</u>	<u>-1 530 204</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-14 939 610</u>	<u>-13 409 138</u>
	Redovisat värde	197 161 129	198 691 601
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	60 332 000	60 332 000
	Byggnader	<u>138 996 000</u>	<u>138 996 000</u>
		199 328 000	199 328 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	111 149	91 775
	Inköp	0	19 374
	Utgående anskaffningsvärden	111 149	111 149
	Ingående avskrivningar	-49 691	-29 070
	Årets avskrivningar	-22 225	-20 621
	Utgående avskrivningar	-71 916	-49 691
	Redovisat värde	39 233	61 458

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek 3,86% 250407	11 251 250	11 436 250
	Stadshypotek 2,510% 261201	9 700 000	9 800 000
	Stadshypotek 3,660% 250204	15 000 000	15 000 000
	Stadshypotek 3,660% 250130	15 000 000	15 000 000
		50 951 250	51 236 250

Lån som omförhandlas 2025 totalt: 41 251 250 kr (2024: 51 236 250 kr).

Planerad amortering 2025: 285 000 kr (2024: 285 000 kr).

Om fem års så beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 526 250 kr.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 9 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Månadsavgiften ökades med 6% från och med den 1 januari 2025. Styrelsen kollar ekonomi läget löpande under år och månadsavgiften kan justeras vid behov.

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sundbyberg

Datum är den dag som framkommer av digital signering

Carl Flyning

Ruzbeh Shamloo

Armin Hanzaki

Gunnar Svanberg

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2025 09:59

SENT BY OWNER:
Martin Lilja • 16.04.2025 07:57

DOCUMENT ID:
BkxtCLTnAJI

ENVELOPE ID:
HJYA8pnRkg-BkxtCLTnAJI

DOCUMENT NAME:
ÅR Brf Kristallen 1 2024.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNNAR SVANBERG gunnar.svanberg@seb.se	Signed Authenticated	16.04.2025 09:51 16.04.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/11) IP: 2001:0DB8:607c:4deb:3719:5a66:580a:cdad
2. RUZBEH SHAMLOO ruzbeh.shamloo@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:42 16.04.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/11) IP: 90.129.207.183
3. Armin Zarei Hanzaki armin.Zarei.h@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 18:04 16.04.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/18) IP: 46.59.97.40
4. CARL JOHAN FLYNING carl.flyning@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 08:10 16.04.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/05/30) IP: 193.181.45.68
5. Emma Karolina Lövström Karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	17.04.2025 09:59 17.04.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.213.87.63

* 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