

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

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

	Yta	Löptid
Waynes Coffee AB	170 m ²	3 år förnyas automatiskt
PM Sweden	157 m ²	3 år förnyas automatiskt

Gemensamhetsutrymmen

Cykel-och barnvagnsrum
Förråd till lägenheterna med 4 rok

Kommentar

Vån -2
Vån -2

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en ny, mer detaljerad och uppdaterad underhållsplan som upprättades under 2022. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2023	Periodiskt underhåll
Åtgärdat sprickor i balkonger	2023	Garanti rep.
Byte lev. service inpassage	2023	PM Larm billigare alt.
Byte abonnemang port. tele.	2023	Fast pris/billigare

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder vent. Lokaler	2024	Enl. brister efter OVK

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	128 st
Medlemmar vid årets utgång	127 st

Under året har 12 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Thérèse Fleetwood	Ordförande
Ruzbeh Shamloo	Ledamot
Gunnar Svanberg	Ledamot
Nina Toofani	Ledamot
Stefan Erlandsson	Ledamot
Armin Hanzaki	Ledamot

Rajat Singh Suppleant

Revisor

Karolina Lövström Ordinarie extern/ BDO Mälardalen AB

Valberedning

Antonio Farina

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden + 1 konstituerande styrelsemöte + 1 extrainsatt stämma.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2023-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av Januari villkor ändrades ett lån hos Stadshypotek AB (Handelsbanken). Lånet bands på 1 år med 3 månaders rörlig ränta.

I slutet av oktober villkor ändrades ett lån hos Stadshypotek AB (Handelsbanken). Lånet bands med 3 månaders rörlig ränta.

Föreningens ekonomi

Avgifter

Årsavgifterna har höjts med 5% från och med januari 2023. Anledningen till höjningen är hög inflation och ökade elkostnader samt ökade räntekostnader vid omförhandling av föreningens lån.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 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.

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 175 026	5 495 048	5 138 806	4 557 930
Resultat efter finansiella poster	-382 601	-1 147 195	-134 629	-416 732
Soliditet (%)	73,74	74	73	73
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	857	749	697	641
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63	70	70	72
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	9 317	9 369	9 603	9 818
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	9 906	9 962	10 210	10 439
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	234	213	321	230
Räntekänslighet (%)	12	13	15	16
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	418	327	243	200

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Upplysning vid förlust

Trots de negativa resultaten kan föreningen fortfarande finansiera framtida ekonomiska aktiviteter. De negativa resultaten drivs främst av högre elkostnader samt räntehöjningar. Vi kommer att ha ett bättre elavtal från oktober 2024 vilket kommer att hjälpa oss med detta. För att täcka de högre räntekostnaderna har vi höjt årsavgifterna med 5% från och med januari 2024 och kommer även undersöka andra möjliga inkomstökningar under nästa år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	151 770 000	0	2 807 314	-4 863 614
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			597 984	-597 984
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-906 252	906 252
Årets resultat				-382 601
Belopp vid årets utgång	151 770 000	0	2 499 046	-4 937 947

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 957 362
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-597 984
Årets resultat	-382 601
	-4 937 947
Förslag till disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-116 166
Balanseras i ny räkning	-4 821 781
	-4 937 947

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 175 026	5 495 048
Övriga rörelseintäkter	3	824 766	12 069
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 999 792</u>	<u>5 507 117</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-4 260 248	-4 343 067
Personalkostnader		-199 034	-196 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5 & 6	-1 550 825	-1 539 804
Summa rörelsekostnader		<u>-6 010 107</u>	<u>-6 079 252</u>
Rörelseresultat		989 685	-572 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 286	459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 375 572	-575 519
Summa finansiella poster		<u>-1 372 286</u>	<u>-575 060</u>
Resultat efter finansiella poster		-382 601	-1 147 195
Resultat före skatt		-382 601	-1 147 195
Årets resultat		<u>-382 601</u>	<u>-1 147 195</u>

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	198 691 601	200 221 805
Inventarier, verktyg och installationer	6	61 458	62 705
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>198 753 059</u>	<u>200 284 510</u>
Summa anläggningstillgångar		198 753 059	200 284 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 183	9 500
Övriga fordringar		91 268	185 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>661 056</u>	<u>483 414</u>
Summa kortfristiga fordringar		770 507	678 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 975 043</u>	<u>1 923 056</u>
Summa kassa och bank		2 975 043	1 923 056
Summa omsättningstillgångar		3 745 550	2 601 238
SUMMA TILLGÅNGAR		202 498 609	202 885 748

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2023-12-31

2022-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

151 770 000

2 499 046

154 269 046

151 770 000

2 807 314

154 577 314

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-4 555 346

-382 601

-4 937 947

-3 716 419

-1 147 195

-4 863 614

Summa eget kapital

149 331 099

149 713 700

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

0

0

9 800 000

9 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

51 236 250

571 318

5 281

92 352

1 262 309

53 167 510

41 721 250

162 208

6 203

43 584

1 438 803

43 372 048

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

202 498 609

202 885 748

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		989 685	-572 135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 550 825	1 539 804
Erhållen ränta mm		3 286	459
Erlagd ränta		-1 375 572	-575 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 168 224	392 609
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 683	-4 477
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-83 642	903 492
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		409 110	-1 153 939
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-128 649	631 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 356 360	769 147
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-131 384
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-19 373	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 373	-131 384
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-285 000	-1 285 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-285 000	-1 285 000
Förändring av likvida medel		1 051 987	-647 237
Likvida medel vid årets början		1 923 056	2 570 293
Likvida medel vid årets slut		2 975 043	1 923 056

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:

	<u>Antal år</u>
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	2023	2022
Årsavgifter	3 429 614	3 188 529
Hysesintäkt lokaler	694 358	626 376
Hysesintäkt bilplatser	889 075	849 356
Elavgifter	922 801	604 912
Fastighetsskatt	63 280	63 280
Bredband	81 000	81 000
Pantsättning/överlåtelseavgifter	82 625	47 292
Andrahandsuthyrning	9 713	30 073
Övrigt	2 560	4 230
	<u>6 175 026</u>	<u>5 495 048</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Erhållna bidrag, elstöd	235 557	0
Övriga ersättningar och intäkter*	589 209	12 069
	<u>824 766</u>	<u>12 069</u>

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

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Reparation bostäder	15 315	18 329
	Reparation gemensamma utrymmen	2 818	31 077
	Reparation vatten och sanitet	0	27 707
	Reparation värmeanläggning	21 829	86 785
	Reparation ventilation	84 420	137 715
	Reparation el	25 103	0
	Reparation hiss	46 343	75 550
	Reparation försäkrings-/vattenskador	26 498	12 825
	Underhåll värmeanläggning	0	74 109
	Underhåll ventilation	0	271 843
	Underhåll el	0	317 230
	Underhåll vatten och sanitet	116 166	0
	Underhåll balkonger	0	115 372
	Övrig reparation och underhåll	181 601	137 467
	Garagehyra	141 761	128 060
	Städning	136 643	134 946
	Brandskydd	58 231	84 590
	El	1 523 458	1 048 560
	Fjärrvärme	520 846	474 928
	Vatten	254 701	273 358
	Sophämtning	142 861	130 085
	Försäkring	60 462	58 651
	Kabeltv/bredband	124 972	120 800
	Förvaltningsarvode	233 755	229 552
	Teknisk förvaltning utöver avtal	26 673	38 034
	Övrig drift	76 105	114 012
	Fastighetsskatt	63 280	63 280
	Juridiska åtgärder	141 603	0
	Revisionsarvode	62 314	42 367
	Data/telekommunikation	81 718	10 554
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	68 408	62 500
	Medlemsavgifter	7 590	7 480
	Övrig administration	14 774	15 301
		<u>4 260 248</u>	<u>4 343 067</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	212 100 739	211 969 356
	Inköp	<u>0</u>	<u>131 383</u>
	Utgående anskaffningsvärden	212 100 739	212 100 739
	Ingående avskrivningar	-11 878 934	-10 357 490
	Årets avskrivningar	<u>-1 530 204</u>	<u>-1 521 444</u>
	Utgående avskrivningar	-13 409 138	-11 878 934
	Redovisat värde	<u>198 691 601</u>	<u>200 221 805</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	60 332 000	60 332 000
	Byggnader	<u>138 996 000</u>	<u>138 996 000</u>
		<u>199 328 000</u>	<u>199 328 000</u>

Brf Kristallen 1

Org.nr. 769623-7465

NOTER

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 775	91 775
Inköp	19 374	0
Utgående anskaffningsvärden	111 149	91 775
Ingående avskrivningar	-29 070	-10 710
Årets avskrivningar	-20 621	-18 360
Utgående avskrivningar	-49 691	-29 070
Redovisat värde	61 458	62 705

Not 7 Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 4,586% 240104	11 436 250	11 621 250
Stadshypotek 0,85% 241201	9 800 000	9 900 000
Stadshypotek 4,660% 240202	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek 4,660% 240130	15 000 000	15 000 000
	51 236 250	51 521 250

Lån som omförhandlas 2024 totalt: 51 236 250 kr (2023: 41 621 250 kr).

Planerad amortering 2024: 285 000 kr (2023: 285 000 kr).

Om fem års så beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 811 250 kr.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2023 förlängdes lånet hos Stadshypotek AB (Handelsbanken). Lånet bands på 1 år med 90 dagars rörlig STIBOR-ränta. I januari 2024 förlängdes lånet hos Stadshypotek AB (Handelsbanken). Lånet bands med 90 dagars rörlig STIBOR-ränta.

Priser på garageplatser kommer att diskuteras med SBB.

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

Thérèse Fleetwood

Ruzbeh Shamloo

Armin Hanzaki

Stefan Erlandsson

Nina Toofani

Gunnar Svanberg

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor