



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

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 på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Graniten 3	2018-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

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



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Maria Nordenskiöld Walldén,

Maria Roos,

Karin Bergkvist

Johan Brännström

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gemensamt 2 ur styrelsen.

Firman tecknas enligt ovan av minst två ledamöter i styrelsen.

Föreningen har inte haft föreningsegna revisorer för intern revision. Avtal med Borevision för ordinarie revision.

Valberedning har varit: Alf Walldén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 26 medlemmar varav 18 med rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%,

fr.o.m. 2022-11-01 med +13,5%.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförts i enlighet med föreningens underhållsplan

Vid en extra föreningsstämma beslutades det om att byta revisor till Borevision

Fastighetssnabben har tagit fram en underhållsplan för Brf-Kristallerna1:s räkning

Grillplats har införskaffats

Cykelställ har införskaffats och finns placerade vid varje hus, A-D.

Hysesavtal har tecknats för hjärtstartare på föreningens tomt. Ett samarbetsavtal om delad kostnad (50/50) har upprättats med brf Brittsbo Ängar 3.

Löpande dialog med SEKAB ang anspråk på Bygga Bostäder AB på åtgärder efter 2 årsbesiktning. Vissa framsteg i diskussionen har nåtts men inga åtgärder beslutade eller planerade ännu.

Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Montering av snörasskydd på carports
2022	Montering av avisningsaggregat vid inkommande luft in i ventilationssystemet i varje hus

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

Årtal	Ändamål
2023	Besiktning taksäkerhet
2025	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	231	216	42	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 629	11 747	11 853	0	0
Räntekänslighet, %	19	21	21	0	0
Energikostnad, kr/kvm	146	150	132	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	366	312	361	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	597	572	561	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	763	678	635	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 973	2 642	2 474	2 184	339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-241	-329	-982	-621	400
Soliditet, %	60	60	59	60	60

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	219 912	0	193 985	413 897
S:a bundet eget kapital, kr	70 682 912	0	193 985	70 876 897
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 262 300	-328 965	-193 985	-2 785 251
Årets resultat, kr	-328 965	328 965	-240 789	-240 789
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 591 265	0	-434 774	-3 026 040
S:a eget kapital, kr	68 091 647	0	-240 789	67 850 857

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 015 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	-2 591 266
Årets resultat, kr	-240 789
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 015
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 026 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 026 040

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 736 285	2 641 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	236 945	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 973 230	2 641 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 426 833	-1 215 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 225	-178 485
Personalkostnader	Not 6	-58 114	-26 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 085 476	-1 171 079
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 772 647	-2 591 680
RÖRELSERESULTAT		200 583	50 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		353	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 725	-378 986
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-441 372	-378 986
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-240 789	-328 965
ÅRETS RESULTAT		-240 789	-328 965

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	112 519 747	113 454 957
Inventarier och installationer	Not 8	77 338	227 603
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>112 597 085</u>	<u>113 682 561</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 597 085</u>	<u>113 682 561</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 349	40 582
Övriga fordringar	Not 9	717 090	448 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	134 855	123 260
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>856 294</u>	<u>612 489</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	100 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>100 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	0	131 132
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>131 132</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>956 294</u>	<u>743 622</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>113 553 379</u>	<u>114 426 182</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 463 000	70 463 000
Fond för yttre underhåll		413 897	219 912
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>70 876 897</u>	<u>70 682 912</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 785 251	-2 262 300
Årets resultat		-240 789	-328 965
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 026 040</u>	<u>-2 591 266</u>
Summa eget kapital		<u>67 850 857</u>	<u>68 091 646</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>14 948 292</u>	<u>30 204 008</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 948 292</u>	<u>30 204 008</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	30 357 720	15 563 140
Leverantörsskulder		86 218	71 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	236 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>310 292</u>	<u>258 668</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>30 754 229</u>	<u>16 130 528</u>
Summa skulder		<u>45 702 521</u>	<u>46 334 536</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>113 553 379</u>	<u>114 426 182</u>

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).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Fastighetsförvärvet

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k bolagspaktering 2018. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red09. Den tillhörande uppskjutande skatten redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att BRF inte har för avseende att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett beloppsöverstigande det skattemässiga värdet ska det överbeskjutande beloppet beskattas

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:	100 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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften under 15 år from 2016 för den del som berör bostäder. För den del av taxeringsvärdet som berör lokaler erlägger föreningen årligen fastighetsavgift som uppgår till 1% av detta taxeringsvärde

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 009 180 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 325 696	2 229 840
Hysesintäkt garage och bilplatser	102 000	100 800
Konsumtionsavgift värme	287 616	263 648
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 981	26 348
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	21 064
	<u>2 736 293</u>	<u>2 641 700</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Avskriven skuld Bygga bostäder	236 937	0
	<u>236 937</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-221 515	-177 323
El	-155 994	-182 180
Uppvärmning	-277 420	-281 249
Vatten	-133 935	-119 588
Renhållning	-117 715	-163 854
Obligatoriska besiktningar	-24 625	0
Serviceavtal	-13 310	-20 640
Hissar serviceavtal & besiktning	-28 281	-5 579
Förvaltningskostnader	-305 702	-188 432
Försäkringar	-65 811	-63 513
Periodiskt underhåll	-54 015	0
Övriga driftskostnader	-28 510	-13 532
	<u>-1 426 833</u>	<u>-1 215 890</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
OVK & Takunderhåll	-54 015	0
	<u>-54 015</u>	<u>0</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-175	-119 098
Övriga förvaltningskostnader	-179 477	-56 160
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-3 227
Arrende, hyra, leasing	-1 512	0
Kundförluster m m	-21 061	0
	<u>-202 225</u>	<u>-178 485</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-44 220	-21 600
Sociala avgifter	-13 894	-4 626
	<u>-58 114</u>	<u>-26 226</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 058 960	-1 144 375
Byggnadsinventarier	0	-17 866
Installationer och inventarier	-26 516	-8 839
	<u>-1 085 476</u>	<u>-1 171 079</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 980 000	104 980 000			
Omklassificering från installation till byggnad	123 750	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	12 235 000	12 235 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 338 750	117 215 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 760 043	-2 597 802			
Årets avskrivningar byggnader	-1 058 960	-1 162 241			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 819 003	-3 760 043			
Utgående redovisat värde	112 519 747	113 454 957			
Redovisade värden byggnader	100 284 747	101 219 957			
Redovisade värden mark	12 235 000	12 235 000			
Fastighetsbeteckning:	Graniten 3				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	40 000 000	3 896 000	43 896 000	36 652 000
		40 000 000	3 896 000	43 896 000	36 652 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				46 752 000	46 752 000
Summa ställda säkerheter				46 752 000	46 752 000
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	257 750	257 750			
Omklassificering från installation till byggnad	-123 750	6 884			
Årets försäljning, utrangering	0	-6 884			
Utgående anskaffningsvärden	134 000	257 750			
Ingående avskrivningar	-30 147	-28 192			
Årets avskrivningar	-26 516	-8 839			
Årets försäljning, utrangering	0	6 884			
Utgående avskrivningar	-56 662	-30 147			
Utgående redovisat värde	77 338	227 603			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	716 090	448 647			
Skattekonto	1 000	0			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	71 546	62 054			
Förutbetalad administration	45 521	23 277			
Förutbetalad fastighetsskötsel	17 788	37 929			
	134 855	123 260			

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken Sparräntekonto			100 000	0
			100 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken bankkonto			0	131 132
			0	131 132

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	0,83%	2023-03-30	15 102 004	153 712
Stadshypotek 164-4251	0,92%	2024-03-30	15 102 004	153 712
Stadshypotek 164-4251	1,29%	2023-03-30	15 102 004	153 712
			45 306 012	461 136

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 948 292**

Nästa års amortering av långfristig skuld 153 712
Lån som ska konverteras inom ett år 30 204 008
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **30 357 720**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 844 544
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 000 332

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder (Bygga bostäder)			0	236 945
			0	236 945

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning			55 858	49 753
Upplupen revision			0	23 200
Upplupen fastighetsförvaltning			18 533	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror			235 901	170 919
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			0	14 796
			310 292	258 668

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Maria Westin

.....
Karin Bergkvist

.....
Johan Brännström

.....
Lena Nordenskiöld Walldén

.....
Ola Wester

.....
Maria Roos

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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristallerna 1 i Östersund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 i Östersund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Kristallerna 1 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA WESTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:15:31



MARIA WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 18:10:08



MARIA NORDENSKIÖLD WALLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:52:33



MARIA ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:20:21



KARIN BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 06:31:37



JOHAN BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 11:07:59



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:22:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-23 kl. 08:21:47



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.