

ÅRSREDOVISNING

Brf Kristallen 9

Org nr 769616-4743

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristallen 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31, föreningens trettonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen Kristallen 9 registrerades hos Bolagsverket 2007-04-23 och förvärvade 2010-10-30 fastigheten Beryllen 2 i Stockholm kommun. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Reviderad ekonomisk plan är upprättad 2013-11-20 och registrerad 2014-09-26. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-06.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta förening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för Brf Kristallen 9 har under 2022 bland annat behandlat följande frågor:

- Höjning av årsavgiften med 2% från och med januari 2022.
- Höjning av elavgiften med 44 % från och med juli 2022.
- Höjning av avgiften för bredband/telefoni i enlighet med Telias taxa från och med juli 2022
- Beställt och genomfört injustering av radiatorerna och stamventiler.
- Beställt och genomfört målning av cykelrummet.
- Beställt och satt upp nytt räcke för ökad taksäkerhet på taket vid restaurangen.
- Bytt bolag för fastighetskötsel till Nabo.
- Ny hyresgäst till restauranglokalen, Lokanta.
- Köpt in avfuktare för hyresgäster och medlemmar att använda vid behov.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2022-06-08.

Emelie Tillgren	ordförande
Malin Hammarström	kassör
Ulrika Rasmussen	ledamot
Johnathan Daily	suppleant

Styrelsen för Brf Kristallen 9 har under 2022 haft 12 protokollförda möten.

Styrelsearvoden avseende år 2022 om 72 450 kr (föregående år 71 400 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Li Lundqvist och Angela Lindström.

Fastighet

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

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

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

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

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

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

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 35 309 000 kr (föregående år 32 320 000 kr) fördelat enligt nedan:

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

Reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 47 tkr (föregående år ca 6 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 172 tkr (964 tkr), se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsen har i enlighet med underhållsplanen för 2023 planerat:

- Relining avloppsstammar i bottenplatta
- Relining spillvattenledningar källarplan
- Stamspolning

Totalt beräknas underhållet kosta cirka 1 000 000 kr inklusive projektledning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Jensen Drift & Underhåll AB fram till april 2022. Därefter har fastighetsskötseln utförts av NABO. Snöröjning har ombesörjts av Jensen Drift & Underhåll AB fram tills augusti 2022, därefter av JCM. Städ bolag Ett har ombesörjt städningen.

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

Per 2022-12-31 uppgick föreningens lån till 12 000 000 kr (föreg år 12 000 000 kr).
Uttagna och ställda panter 12 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

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

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

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 21 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 20 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt. Dessutom finns i byggnaden 6 st lokaler, samtliga uthyrda per bokslutsdagen.

Under året har 2 st överlåtelser ägt rum.

Förvävarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.

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

Pantsättningsavgift utgår ej.

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

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

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

Förändringar i medlemsantalet	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	25	27

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 738 642	1 696 749	1 636 082	1 509 990
Resultat efter finansiella poster	- 500 866	- 1 073 859	- 191 792	- 590 167
Balansomslutning	32 288 114	32 608 923	33 605 660	31 901 284
Kassa och bank	2 120 821	1 883 319	2 425 682	345 918
Soliditet	60%	61%	63%	61%
Belåningsgrad	34%	37%	37%	37%
Fastighetslån kr/m ² (BR)	10 676	10 676	10 676	10 909
Skuldkvot	6,9	7,0	7,3	7,9
Räntekänslighet (%)	20,3	20,7	21,2	22,5
Årsavgift kr/m ² /år <small>genomsnitt vid 31/12</small>	525	515	505	484
Bostadshyra kr/m ² /år <small>vid 31/12</small>	1 742	1 708	1 674	1 642
Energikostnad kr/m ² (tot)	427	324	226	250
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	63	193	182	52

Årsavgiften har höjts med 2% från januari 2021.

Årsavgiften har höjts med 2% från januari 2022.

Årsavgiften har höjts med 10% från januari 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 110 311	11 136 418	1 532 859	-6 693 277	-1 073 859	20 012 452
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			399 000	-399 000		
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-964 473	964 473		
Balanseras i ny räkning				-1 073 859	1 073 859	
Årets resultat					-500 866	-500 866
Belopp vid årets utgång	15 110 311	11 136 418	967 386	-7 201 663	-500 866	19 511 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 201 663
Årets resultat	- 500 866
Summa	- 7 702 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (enl. UH-plan)	399 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	- 172 062
Balanseras i ny räkning	- 7 929 467
Summa	- 7 702 529

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

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2023.

Resultaträkning

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 738 642	1 696 749
Övriga rörelseintäkter		<u>12 634</u>	<u>10 749</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 751 276	1 707 498
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 494 689	- 2 048 378
Personalkostnader	3	- 95 213	- 93 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 434 210</u>	<u>- 434 213</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 024 112	- 2 576 424
 <i>Rörelseresultat</i>		- 272 836	- 868 926
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 374	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 229 404</u>	<u>- 204 933</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 228 030	- 204 933
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 500 866	- 1 073 859
 <i>Årets resultat</i>		- 500 866	- 1 073 859

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 13	<u>29 967 055</u>	<u>30 401 265</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 967 055	30 401 265
Summa anläggningstillgångar		29 967 055	30 401 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	126 827
Övriga fordringar	5	25 214	90 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>175 024</u>	<u>107 179</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		200 238	324 339
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 120 821</u>	<u>1 883 319</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 120 821	1 883 319
Summa omsättningstillgångar		2 321 059	2 207 658
SUMMA TILLGÅNGAR		32 288 114	32 608 923

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 246 729	26 246 729
Fond för yttre underhåll		<u>967 386</u>	<u>1 532 859</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		27 214 115	27 779 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 7 201 663	- 6 693 277
Årets resultat		<u>- 500 866</u>	<u>- 1 073 859</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 7 702 529	- 7 767 136
SUMMA EGET KAPITAL		19 511 586	20 012 452
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 13	8 000 000	8 000 000
Övriga skulder	9	<u>144 778</u>	<u>124 778</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 144 778	8 124 778
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 13	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		164 134	81 236
Skatteskulder	10	10 234	4 129
Övriga skulder	11	117 427	118 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>339 955</u>	<u>267 659</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 631 750	4 471 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 288 114	32 608 923

Kassaflödesanalys

2022**2021**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 272 836	- 868 926
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>434 210</u>	<u>434 213</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	161 374	- 434 713

Erhållen ränta och utdelning	1 374	0
Erlagd ränta	- 229 404	- 204 933
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 66 656	- 639 646

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	124 101	20 161
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>160 057</u>	<u>77 122</u>
Förändring av rörelsekapitalet	284 158	97 283

Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 502	- 542 363
--	---------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

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

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	217 502	- 542 363
---	---------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<u>1 883 319</u>	<u>2 425 682</u>
Likvida medel vid årets slut	2 120 821	1 883 319

Varav kassa och bank	2 120 821	1 883 319
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

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

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

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

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

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

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

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär.

Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	590 156	578 560
Energiintäkter	301 098	218 583
Hysesintäkter bostad	41 820	40 992
Hysesintäkter lokaler	691 179	678 324
Hysesförlust lokal	- 77 877	0

Hysesintäkter p-platser	94 045	92 700
Hysesintäkter förråd	18 541	15 830
Bredbandsavgifter	79 680	71 760
Summa	1 738 642	1 696 749

Not 2 Övriga externa kostnader	2022	2021
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, städning, snö, gård	233 192	195 954
Elavgifter för belysning och uppvärmning	656 753	492 099
Sotning	1 262	13 593
Vatten	61 688	53 496
Renhållning hushållsopor	16 498	14 423
Löpande reparationer fastigheten	47 763	6 517
Övriga fastighetskostnader	16 460	11 146
Fastighetsavgift/-skatt	72 989	65 839
Fastighetsförsäkring	24 717	23 581
Kabel-TV	4 839	4 704
Bredband	<u>94 971</u>	<u>129 993</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 231 132	1 011 345

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	53 823	52 437
Revision	16 584	15 796
Övriga förvaltningskostnader	18 734	1 979
Bankavgifter	<u>2 354</u>	<u>2 348</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	91 495	72 560

<i>Summa driftskostnader</i>	1 322 627	1 083 905
------------------------------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Omläggning yttertak (2021)	0	964 473
Ommålning cykelrum	13 125	0
Injustering radiatorer	62 757	0
Reparation avlopp	11 542	0
Taksäkerhet	28 854	0
Slutbesiktning fasad o. fönster	7 694	0
Spolning avloppsstam	<u>48 090</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	172 062	964 473

Summa	1 494 689	2 048 378
--------------	------------------	------------------

Not 3 Personalkostnader	2022	2021
Löner och andra ersättningar för styrelse	72 450	71 400
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	72 450	71 400
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	22 763 (0)	22 433 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	95 213	93 833

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 440 327	33 440 327
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	33 440 327	33 440 327
Ingående avskrivningar	- 3 039 062	- 2 604 849
Årets avskrivningar	<u>- 434 210</u>	<u>- 434 213</u>
Utgående avskrivningar	- 3 473 272	- 3 039 062
Redovisat värde	29 967 055	30 401 265

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	22 578 000	19 550 000
Mark	<u>12 731 000</u>	<u>12 770 000</u>
Summa	35 309 000	32 320 000

Not 5 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Saldo skattekonto	13 673	12 083
Fordran på lokalhyresgäst för sotning	11 541	0
Fordran på avflyttad hyresgäst avhysningskstn	0	78 250
Summa	25 214	90 333

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV per mars	1 339	1 208
Bredband per mars	23 694	23 536
Fastighetsskötsel per mars	19 631	0
Upplupen fakturering el lokaler	71 844	28 334
Upplupen utgående moms	33 454	29 384
Fastighetsförsäkring per december	25 062	24 717
Summa	175 024	107 179

Not 7 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken affärskonto	2 120 821	1 883 319
Summa	2 120 821	1 883 319

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31	
Stadshypotek	3,34	2023-03-02	90 d	0	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,70	2024-03-01	5 år	0	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,67	2024-03-01	5 år	0	4 000 000	4 000 000
Summa			0	12 000 000	12 000 000	
varav långfristig del				8 000 000	8 000 000	
varav kortfristig del				4 000 000	4 000 000	

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

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	34%	37%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	10 676	10 676

Not 9 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Deposition (inbetald år 2012)	11 556	11 556
Hysesdeposit Lok. 2001 Miklagård (inbet. 2022)	100 000	80 000
Hysesdeposit Lok. 2006 BJJ (inbet. 2017)	33 222	33 222
Summa	144 778	124 778

Not 10 Skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	72 989	65 839
Inbetald preliminärskatt	- 62 755	- 61 710
Summa	10 234	4 129

Not 11 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	21 929	23 816
Avdragen källskatt	21 735	21 420
Sociala avgifter	22 763	22 433
Skuld för ventilationsreovering lokal nr 2001	51 000	51 000
Summa	117 427	118 669

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen elkostnad	113 222	102 868
Upplupen bankavgift	127	282
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	20 402	17 056
Upplupen räntekostnad	24 021	15 932
Förutbetalda avgifter och hyror	165 183	115 521
Beräknad upplupen kostnad revision	17 000	16 000
Summa	339 955	267 659

Not 13 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
 Emelie Tillgren
 Ordförande

.....
 Malin Hammarström

.....
 Ulrika Rasmussen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

.....
 Mikael Jennel
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristallen 9

Org.nr 769616-4743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristallen 9 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kristallen 9 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2023 08:59

SENT BY OWNER:

Sandra Granholm · 02.05.2023 14:17

DOCUMENT ID:

B1xLHyKAQ3

ENVELOPE ID:

rKLB1tC72-B1xLHyKAQ3

DOCUMENT NAME:

BRF Kristallen 9 ÅR+RB 2022.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ULRIKA RASMUSSEN ulrika.rasmussen@outlook.com	Signed Authenticated	02.05.2023 15:42 02.05.2023 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/24) IP: 94.191.152.11
EMELIE TILLGREN e.tillgren@live.se	Signed Authenticated	02.05.2023 19:35 02.05.2023 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/02) IP: 2.248.14.117
EMELIE TILLGREN e.tillgren@live.se	Signed Authenticated	02.05.2023 19:36 02.05.2023 19:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/02) IP: 2.248.14.117
MALIN HAMMARSTRÖM malinmalinhammarstrom@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 14:00 04.05.2023 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/25) IP: 95.193.148.125
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	05.05.2023 08:59 05.05.2023 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 20.91.214.105

* 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