

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Kristallen 9**

Org nr 769616-4743

**2018-01-01 – 2018-12-31**



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristallen 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31, föreningens nionde 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 (äka förening).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för Brf Kristallen 9 har under 2018 bland annat behandlat följande frågor:

Fasadrenoveringen och fönsterbytet.

Restauranglokalen, dels angående avhysning av Liu familj HB på grund av obetald hyra och dels har mycket arbete lagts ner på att hitta en ny hyresgäst och att skriva ett bra kontrakt med den nya hyresgästen.

Ny hyresgäst från och med 181123 är Buffalo Bill Burgers and steaks AB.

Tecknande av 1-års avtal med Telge energi på den kollektiva elen för föreningen.

Höjning av årsavgiften med 2,5% från och med januari 2019.

Uppsägning av avtal med Fixall Allservice om fastighetsskötsel och städning.

Tecknande av avtal med Jensen fastighetsservice om fastighetsskötsel och snöröjning.

Tecknande av avtal om städning med Städbolag Ett.

Genomförande av OVK

#### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-06-11.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen

Ulrika Rasmussen	ordförande
Maria Talebi	kassör
John Hugardt	sekreterare
Anni Carpelan	suppleant
Johnathan Daily	suppleant

Styrelsen för Brf Kristallen 9 har under 2018 haft 11 protokollförda möten.

Extra föreningsstämma har hållits 2018-06-27.

Styrelsearvoden avseende år 2018 om totalt 68 250 kr exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### Revisor

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

Till ordinarie revisor har reserverats 16 000 kr avseende revisorsarvode år 2018.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Dzenana Cenanovic och Håkan Hammarström.

### 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 m<sup>2</sup> 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 533 m<sup>2</sup>.

kvm/upplåtelseform	Bostadsrätt	Hyresrätt	Summor
Bostäder	1 100	48	1 148
Lokaler	0	533	533
Summor	1 100	581	1 681

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 2018 uppgår till 17 655 000 kr (föregående år 17 655 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	8 400	2 716	11 116
Mark	6 000	539	6 539
Summor	14 400	3 255	17 655

## Reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till totalt ca 20 kr (föregående år ca 68 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 18 tkr (29 tkr).

Årets investeringar uppgår till 3 810 tkr (105 tkr) avseende fasad- och fönsterrenovering.

## Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsen har för 2019 planerat:

Åtgärda ventilationen enligt OVK utförd hösten 2018. Kostnad för detta är i dagsläget okänd.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel, städning samt snöröjning har ombesörjts av Fixall Allservice t o m maj respektive september månad och därefter av Jensen Drift & Underhåll AB vad gäller fastighetsskötsel och snöröjning och Städ bolag Ett vad gäller städningen.

Fastigheten har tecknat kollektivavtal med Telia för medlemarna det finns även anslutning till Com Hems kabelnät.

Per 2018-12-31 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](http://www.kristallen9.se) samt e-post [brf@kristallen9.se](mailto:brf@kristallen9.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Av 21 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 19 st med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt. Dessutom finns i byggnaden 6 st lokaler, samtliga uthyrda per bokslutsdagen.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvaren har antagits som medlem i föreningen och hälsats välkommen.

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	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25	24
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	25	25

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 399 730	1 376 297	1 247 798	1 052 713
Resultat efter finansiella poster	- 425 116	- 403 409	- 501 160	- 949 069
Balansomslutning	32 573 958	32 943 997	33 336 231	33 808 544
Kassa och bank	579 257	4 458 760	4 737 456	5 119 892
Soliditet	61%	62%	62%	63%
Belåningsgrad	68%	68%	68%	69%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> (BR)	10 909	10 909	10 909	10 909
Skuldkvot	8,6	8,7	9,6	11,4
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år vid 31/12	472	465	452	430
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år vid 31/12	1 613	1 589	1 589	1 039
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	17	- 55	- 99	- 233

Årsavgiften har höjts med 1,5% fr o m januari 2018 samt med 2,5% fr o m januari 2019.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 787 671	9 554 058	587 182	- 4 137 116	- 403 409	20 388 386
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			252 150	- 252 150		
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 29 313	29 313		
Balanseras i ny räkning				- 403 409	403 409	
Årets resultat					- 425 116	- 425 116
Belopp vid årets utgång	14 787 671	9 554 058	810 019	- 4 763 362	- 425 116	19 963 270

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 763 362
Årets resultat	- 425 116
Summa	- 5 188 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	252 150
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	- 18 750
Balanseras i ny räkning	- 5 421 878
Summa	- 5 188 478

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 2019.

## Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 399 730	1 376 297
Övriga rörelseintäkter		<u>5 687</u>	<u>4 467</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 405 417	1 380 764
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 033 712	- 1 055 836
Personalkostnader	3	- 103 540	- 143 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 434 213</u>	<u>- 281 787</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 571 465	- 1 480 897
<i>Rörelseresultat</i>		- 166 048	- 100 133
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 259 068</u>	<u>- 303 276</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 259 068	- 303 276
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 425 116	- 403 409
<i>Årets resultat</i>		- 425 116	- 403 409

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>31 703 904</u>	<u>28 327 467</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 703 904	28 327 467
Summa anläggningstillgångar		31 703 904	28 327 467
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 346	0
Övriga fordringar	5	125 370	16 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>68 081</u>	<u>140 960</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		290 797	157 770
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>579 257</u>	<u>4 458 760</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		579 257	4 458 760
Summa omsättningstillgångar		870 054	4 616 530
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 573 958</b>	<b>32 943 997</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 341 729	24 341 729
Fond för yttre underhåll		<u>810 019</u>	<u>587 182</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 151 748	24 928 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 4 763 362	- 4 137 116
Årets resultat		<u>- 425 116</u>	<u>- 403 409</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 5 188 478	- 4 540 525
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 963 270</b>	<b>20 388 386</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 000 000	12 000 000
Övriga skulder	9	<u>124 778</u>	<u>124 778</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		12 124 778	12 124 778
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		77 957	16 277
Skatteskulder	10	160	0
Övriga skulder	11	92 920	125 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>314 873</u>	<u>289 384</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		485 910	430 833
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 573 958</b>	<b>32 943 997</b>

## 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.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> 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. För år 2018 har reservering gjorts med 150 kr per kvadratmeter totalyta. 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

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	519 320	511 656
Energiintäkter	113 717	79 989
Hysesintäkter bostäder	77 424	76 284
Hysesintäkter lokaler	543 171	578 921
Hysesintäkter p-platser	66 610	50 151
Hysesintäkter förråd	11 316	11 124
Bredbandsavgifter	68 172	68 172
<b>Summa</b>	<b>1 399 730</b>	<b>1 376 297</b>

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, städning, snö, gård	151 499	223 143
Elavgifter för belysning och uppvärmning *	324 194	330 551
Vatten	45 831	50 862
Renhållning hushållssopor	9 992	10 324
Renhållning grovsopor	7 020	5 818
Löpande reparationer fastigheten	20 413	68 461
Övriga fastighetskostnader	4 325	3 326
Fastighetsavgift/-skatt	60 627	60 165
Fastighetsförsäkring	28 301	25 198
Kabel-TV	4 520	4 339
Bredband	<u>72 140</u>	<u>70 769</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	728 862	852 956
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	50 676	48 423
Revision	15 961	16 027
Övriga förvaltningskostnader	1 707	1 151
Bankavgifter	2 211	2 091
Advokatkostnader	<u>215 545</u>	<u>105 875</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	286 100	173 567
<i>Summa driftskostnader</i>	1 014 962	1 026 523
<i>Underhållskostnader</i>		
Taksäkerhet (2017)	0	29 313
OVK-besiktning	<u>18 750</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	18 750	29 313
<b>Summa</b>	<b>1 033 712</b>	<b>1 055 836</b>

\* Fr o m april 2017 inkluderat även el för lägenheter och lokaler.

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse, efterjustering föreg år	10 536	12 360
styrelse	68 250	56 661
övriga anställda	<u>0</u>	<u>40 000</u>
<i>Summa löner och andra ersättningar</i>	78 786	109 021
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	24 754 (0)	34 253 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>103 540</b>	<b>143 274</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	29 629 677	29 524 028
Inköp	<u>3 810 650</u>	<u>105 649</u>
Utgående anskaffningsvärden	33 440 327	29 629 677
Ingående avskrivningar	- 1 302 210	- 1 020 423
Årets avskrivningar	<u>- 434 213</u>	<u>- 281 787</u>
Utgående avskrivningar	- 1 736 423	- 1 302 210
<b>Redovisat värde</b>	<b>31 703 904</b>	<b>28 327 467</b>

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	11 116 000	11 116 000
Mark	<u>6 539 000</u>	<u>6 539 000</u>
Summa	17 655 000	17 655 000

<b>Not 5 Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	- 119 343
Inbetald preliminärskatt	0	119 639
Saldo skattekonto	6 472	16 514
Momsfordran	40 648	0
Fordran på avflyttad hyresgäst avhysningskstn	78 250	0
<b>Summa</b>	<b>125 370</b>	<b>16 810</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Securitas bevakning per december	0	3 112
Kabel-TV per mars	1 155	1 130
Bredband per mars	17 921	2 572
Upplupen fakturering el	4 526	79 989
Upplupen utgående moms	21 898	25 856
Fastighetsförsäkring per december	22 581	28 301
<b>Summa</b>	<b>68 081</b>	<b>140 960</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	353 913	4 233 416
Handelsbanken checkkonto	225 344	225 344
<b>Summa</b>	<b>579 257</b>	<b>4 458 760</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,50	2019-03-07 90 d	0	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,50	2019-03-04 90 d	0	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,38	2019-06-01 5 år	0	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>			0	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
varav långfristig del				12 000 000	12 000 000
varav kortfristig del				0	0

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	68%	68%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	10 909	10 909

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

Not 9 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Deposition (inbetald år 2012)	11 556	11 556
Hysesdeposit Lok. 2001 Liu Familj (inbet. 2013)	80 000	80 000
Hysesdeposit Lok. 2006 BJJ (inbet. 2017)	33 222	33 222
<b>Summa</b>	<b>124 778</b>	<b>124 778</b>

Not 10 Skatteskuld	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt 2018	60 627	0
Inbetald preliminärskatt	- 60 467	0
<b>Summa</b>	<b>160</b>	<b>0</b>

Not 11 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	0	33 685
Avdragen källskatt	20 476	16 998
Sociala avgifter	21 444	17 802
Skuld för ventilationsreovering lokal nr 2001	51 000	51 000
Skuld lokal 2003 för kostnader va-skada (2015)	0	5 687
<b>Summa</b>	<b>92 920</b>	<b>125 172</b>

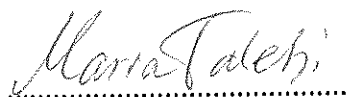
**Not 12 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupen bankavgift	255	402
Upplupen elkostnad	59 296	57 840
Upplupen kreditfaktura sophämtning	- 928	0
Upplupet arvode	0	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	12 568
Upplupen räntekostnad	8 333	21 089
Beräknad upplupen kostnad jurist	120 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	111 917	142 485
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>314 873</b>	<b>289 384</b>

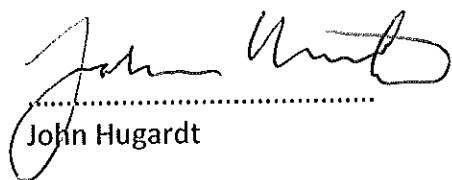
Stockholm den 18/3 2019.



Ulrika Rasmussen  
Ordförande



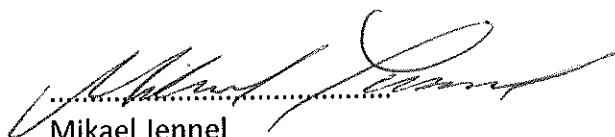
Maria Talebi



John Hugardt

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2019.



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 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 20 mars 2019



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

<b>Resultatbudget (tkr)</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	532,3	519,3	519,3	511,7	496,8	440,3	353,0
Hysesintäkter bostäder	77,4	77,4	77,4	76,3	76,3	49,2	48,4
Hysesintäkter lokaler o. förråd	598,1	554,5	645,1	590,0	560,0	500,2	413,1
Hysesintäkter p-platser	83,7	66,6	66,7	50,1	63,6	63,0	60,9
Bredbandsavgifter	68,2	68,2	68,2	68,2	51,1	0	0
Energiintäkter	140,0	113,7	150,0	80,0	0	0	0
Övriga intäkter	0	5,7	0	4,4	2,2	3,3	36,3
<b>S:a intäkter</b>	<b>1499,7</b>	<b>1405,4</b>	<b>1526,7</b>	<b>1380,7</b>	<b>1250,0</b>	<b>1056,0</b>	<b>911,7</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fast.skötsel,städ,snö,gård	-170,0	-151,5	-195,0	-223,1	-184,1	-245,1	-178,4
Elavgifter	-328,0	-324,2	-295,0	-330,5	-118,0	-24,4	-38,7
Fjärrvärme	0	0	0	0	-301,2	-401,9	-434,1
Vatten	-53,0	-45,8	-51,0	-50,9	-48,1	-43,5	-38,6
Renhållning hushållssopor	-11,0	-10,0	-11,0	-10,3	-10,0	-9,5	-9,4
Renhållning grovsopor	-10,0	-7,0	-10,0	-5,8	-9,5	-8,1	-8,9
Löpande reparationer	-90,0	-20,4	-90,0	-68,5	-98,1	-9,6	-23,8
Övr fastighetskostnader	-7,0	-4,3	-7,0	-3,3	-6,0	-5,8	-5,8
Fastighetsavgift/-skatt	-64,1	-60,6	-60,6	-60,2	-59,2	-62,8	-59,9
Fastighetsförsäkring	-22,6	-28,3	-28,3	-25,2	-24,9	-27,2	-29,5
Kabel-TV	-4,5	-4,5	-4,4	-4,3	-4,3	-4,3	-4,4
Bredband, internet	-73,0	-72,1	-71,0	-70,8	-78,2	-8,4	-8,1
Förvaltning	-51,0	-50,7	-49,0	-48,4	-48,2	-48,9	-52,0
Styrelsearvodet inkl soc avg	-91,7	-103,6	-58,5	-143,3	-58,5	-58,5	-58,4
Revision	-16,0	-16,0	-15,0	-16,0	-14,1	-13,1	-19,9
Övriga förvaltningskostnader	-3,0	-1,7	-5,0	-1,1	-0,9	-141,6	-109,0
Bankavgifter	-2,1	-2,2	-2,1	-2,1	-2,5	-3,5	-21,1
Advokatkostnader	-100,0	-215,6	-50,0	-105,9	-23,2	0	0
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1097,0</b>	<b>-1118,5</b>	<b>-1002,9</b>	<b>-1169,7</b>	<b>-1089,0</b>	<b>-1116,2</b>	<b>-1100,0</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>402,7</b>	<b>286,9</b>	<b>523,8</b>	<b>211,0</b>	<b>161,0</b>	<b>-60,2</b>	<b>-188,3</b>
Underhållskostnader	0	-18,7	0	-29,3	-25,6	-253,2	0
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>402,7</b>	<b>268,2</b>	<b>523,8</b>	<b>181,7</b>	<b>135,4</b>	<b>-313,4</b>	<b>-188,3</b>
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0,6	1,1	0,8
Räntekostnader	-255,2	-259,1	-271,2	-303,3	-327,9	-332,2	-331,0
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-255,2</b>	<b>-259,1</b>	<b>-271,2</b>	<b>-303,3</b>	<b>-327,3</b>	<b>-331,1</b>	<b>-330,2</b>
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>147,5</b>	<b>9,1</b>	<b>252,6</b>	<b>-121,6</b>	<b>-191,9</b>	<b>-644,5</b>	<b>-518,5</b>
Avskrivningar	-434,2	-434,2	-281,8	-281,8	-309,2	-298,6	-189,2
<b>Årets resultat</b>	<b>-286,7</b>	<b>-425,1</b>	<b>-29,2</b>	<b>-403,4</b>	<b>-501,1</b>	<b>-943,1</b>	<b>-707,7</b>