

# ÅRSREDOVISNING

FÖR

## **BRF Kristallerna 1**

769630-8118

RÄKENSKAPSÅRET

2019-01-01 – 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kristallerna 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (kr) om inget annat anges.

### Information om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen äger samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Kristallerna 2 AB, org.nr 559002-0235, med säte i Stockholm.

Föreningen är en moderförening, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets ingång var 71 stycken. Under året har det tillkommit 5 stycken medlemmar och 3 stycken medlemmar har utträtt. Antalet medlemmar vid årets slut är 73 stycken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2015/16
Årsavgifter och hyror	2 184	339	0	0
Resultat efter finansiella poster	-621	400	-5	-34
Soliditet (%)	59	59	neg	neg

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 463 000	-38 791	-400 497	70 023 712
Disposition av föregående års resultat:		-400 497	400 497	0
Årets resultat			-620 711	-620 711
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 463 000</b>	<b>-439 288</b>	<b>-620 711</b>	<b>69 403 001</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-439 288
årets förlust	-620 711
	<b>-1 059 999</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 059 999
	<b>-1 059 999</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

WM AS  
B LM

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		2 183 924	338 867
Övriga intäkter		324 912	0
		<b>2 508 836</b>	<b>338 867</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Driftskostnader		-1 046 263	-114 184
Övriga externa kostnader		-122 165	-260 903
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 144 525	-326 618
		<b>-2 312 953</b>	<b>-701 705</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195 883</b>	<b>-362 838</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-6 009 500
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-50 000	5 997 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 594	-25 158
		<b>-816 594</b>	<b>-37 658</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-620 711</b>	<b>-400 496</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-620 711</b>	<b>-400 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-620 711</b>	<b>-400 497</b>

UMB AB  
B LH  
RB  
E

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	115 756 232	116 888 382
Inventarier, verktyg och installationer	4	111 375	123 750
		<b>115 867 607</b>	<b>117 012 132</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	50 000
		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 867 607</b>	<b>117 062 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		224 870	83 867
Fordringar hos koncernföretag		11 513	0
Övriga fordringar		104 720	103 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 481	41 622
		<b>402 584</b>	<b>228 489</b>
<i>Kassa och bank</i>		404 660	434 243
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>807 244</b>	<b>662 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 674 851</b>	<b>117 724 864</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "JE", "B", and "LH".

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		70 463 000	70 463 000
		<b>70 463 000</b>	<b>70 463 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-439 288	-38 791
Årets resultat		-620 711	-400 497
		<b>-1 059 999</b>	<b>-439 288</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 403 001</b>	<b>70 023 712</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	45 816 960	46 284 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 816 960</b>	<b>46 284 480</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		467 520	467 520
Förskott från kunder		1 191	0
Leverantörsskulder		262 466	279 426
Övriga skulder		419 879	419 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 834	249 848
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 454 890</b>	<b>1 416 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 674 851</b>	<b>117 724 865</b>

AB  
B JH  
JH

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har räknats om och har inte haft någon påverkan på ingående balanser.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpad avskrivningsprocent:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Installationer	10%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret.

### Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 215 000	4 000 000
Inköp	0	81 688 543
Omklassificeringar	0	31 526 457
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 215 000</b>	<b>117 215 000</b>
Ingående avskrivningar	-326 618	0
Årets avskrivningar	-1 132 150	-326 618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 458 768</b>	<b>-326 618</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 756 232</b>	<b>116 888 382</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'PB', 'AB', 'JH', and 'B'.

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 750	123 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 750</b>	<b>123 750</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-12 375	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 375</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 375</b>	<b>123 750</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 300 000	8 347 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 047 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>
Ingående nedskrivningar	-2 250 000	-8 247 000
Återförda nedskrivningar	0	5 997 000
Årets nedskrivningar	-50 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 300 000</b>	<b>-2 250 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

Av föreningens långfristiga skulder förfaller 43.946 tkr (44.414 tkr) senare än fem år efter balansdagen.

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har ej förekommit.

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	46 752 000	46 752 000
	<b>46 752 000</b>	<b>46 752 000</b>

B  
LH  
JH  
CB  
JH

Östersund den 20/5 2020



Ola Eriksson  
Ordförande



Johan Brännström

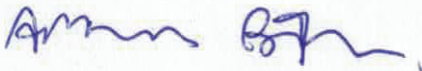


Karin Bergkvist



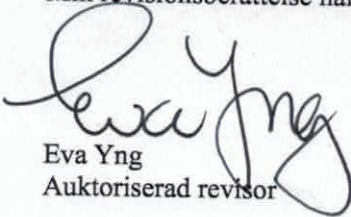
Robin Bramsered

Anton Bång



Linn Häggström

Min revisionsberättelse har lämnats 25/2 2020



Eva Yng  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristallerna 1  
Org.nr. 769630-8118

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristallerna 1 för år 2019.

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 2019 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". 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 Bostadsrättsföreningen Kristallererna 1 för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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.

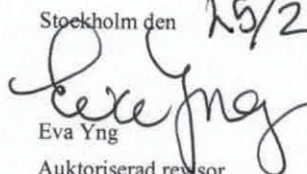
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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

25/2 2020



Eva Yng

Auktoriserad revisor