



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kristallen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler samt parkeringsplatser.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thérèse Fleetwood	Ordförande
Lars Evert Ellbrant	Ledamot
Mats Gunell	Ledamot
Anna-Karin Lerdin	Ledamot
Nina Toofani	Ledamot

Katja Lotta Marianne Hedén	Suppleant
Fredrik Sederholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Antonio Farina

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lärkan 16	2013	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

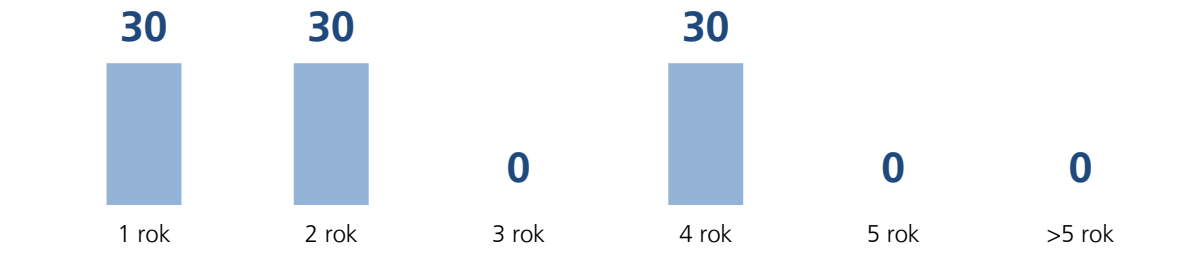
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 499 m², varav 5 172 m² utgör lägenhetsyta och 327 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Wayne och Margareta's Coffee Aktiebolag	170 m ²	2024-03-31
Coredination AB	157 m ²	2022-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykel- och barnvagnsrum	Vån -2
Förråd till lägenheterna med 4 RoK	Vån -2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av två kylaggregat	2020	Läckage
Byte pumpstyrning tryckstegringspump	2020	Gick sönder i samband med installation av laddstolpar. Betalades av elentreprenör.
Byte gångjärn entrédörr	2020	Slitage och forcering
Mattvätt korridorer	2020	Ångtvätt
Reparartion av avgasare i undercentral	2020	Tar bort syret i vattnet som värmer huset
Garantiåtgärder stomme och balkonger	2020	Utförs av Strängbetong på uppdrag av Wallenstam
Flytt av en infotavla/LCD skärm till Plan 0 vid sopnedkast	2020	För ökad synlighet av föreningens meddelanden
Byte av reglerventil värmebatteri undercentral Lokal 1	2020	Läckage
Garantiåtgärder inglasningar balkonger	2020	Utförs av Arq Design på uppdrag av Wallenstam
Bättringsmålning av slitage	2020	
Brytskydd källardörrar	2020	Pga inbrottsförsök
Installation av laddstolpar garage	2020	10st i garage plan -2 i samarbete med Mer.
Brytskydd entrédörrar fram/bak	2020	Pga forceringsförsök att komma in.
Takduk Protan	2020	Delen över balkonger
Byte styrning rökgasluckor byte	2020	Den vi hade var ej lönsam att reparera
Flytt termostat Lokal 1	2020	
Hissar	2020	Allmän översyn samt återkommande service och reparationer
Byte infotavla DinBox	2020	Den gamla gick sönder
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av cykel/barnvagnsförråd för mer effektiv förvaring	2021	
Uppdatering av lås och accesssystem i huset	2021	Husets allmänna delar
Uppgradering av fastighetsnätverk	2021	
Byte utrustning IMD el samt förberedelse för IMD vatten	2021	Existerande utrustning förlegad och fungerar dåligt
Installation av automatisk dörröppnare till huvudentré samt förråds/cykel/barnvagnsrumsdörr	2021	
Garantiåtgärder inglasningar balkonger	2021	Utförs av Arq Design på uppdrag av Wallenstam
Garantiåtgärder stomme och balkonger	2021	Utförs av Strängbetong på uppdrag av Wallenstam
Bättringsmålning entré, källare samt korridorer våningsplan	2021	Målning och tapetsering där behov föreligger
Markarbeten dränering samt tätning grund	2021	Utförs av entreprenör åt Wallenstam Entreprenad utan kostnad för föreningen
Automatisk dörröppnare entré baksida	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

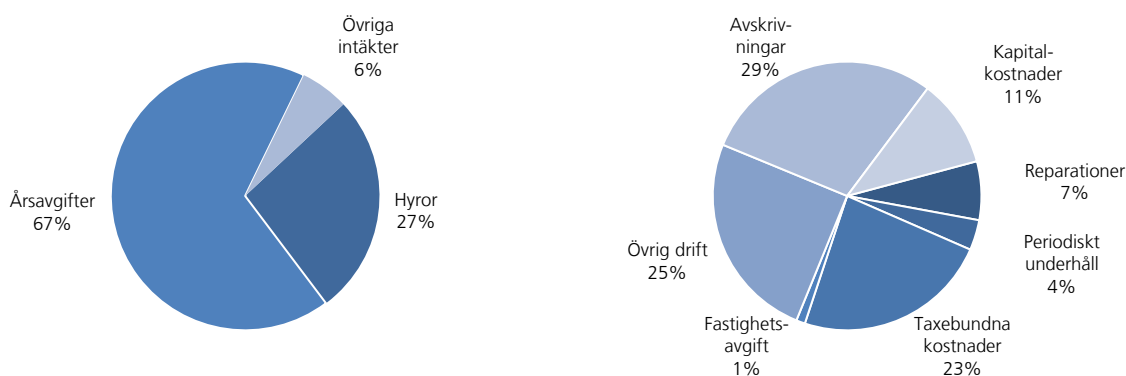
Avtal	Leverantör
Teknisk, ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel och hyres/avgiftsadministration.	Nordstaden i Stockholm AB
Städning	Stodona AB
El	Stockholms Elbolag AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten och avfall	Savab
Parkeringsanläggning 72 platser i garage	Wallenstam Fastighets AB Tuletorget
Kabel-TV & Bredband	Com Hem AB
IP-Telefoni porttelefon samt internetuppkoppling	Bredband2 AB
fastighetsnätverk	
Störningsjour/Trygghetstjänst	Bevaknings Assistans AB
Hissar serviceavtal + nödanrop GSM	Schindler Hiss AB
Värme/Ventilation styr & regler samt filterbyten	Etcon fastighetsteknik AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Elnät	Vattenfall
Föreningens hemsida samt styrelsemejl	one.com
Sopsugsanläggning	Envac
Medlemskap	Bostadsrätterna i Sverige ek förening
Besiktning hiss	Dekra
IMD - Individuell avläsning el	Our Energy AB
Kommunikation med boende	Boappa
Access och porttelefon hantering "Hantera"	Aptus
Digitala brevlådor & infoskärmar "Boenderegistret"	Din Box
Bredband till boende och lokaler "Öppen fiber"	i-Tux Stockholm
Drift laddstolpar garage	Mer Sverige AB
Kylaggregat årlig service	GK

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 336 660	4 285 562
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 609 274	4 807 378
Finansiella intäkter	189	163
Minskning kortfristiga fordringar	111 816	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	317 422
	4 721 279	5 124 963
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 991 243	2 694 358
Finansiella kostnader	544 246	669 543
Ökning av materiella anläggningstillgångar	132 192	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 963
Minskning av långfristiga skulder	1 685 000	2 685 000
Minskning av kortfristiga skulder	410 720	0
	5 763 402	6 073 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 294 537	3 336 660
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 042 123	-948 902

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med förlängning i januari av ett lån hos Stadshypotek AB (Handelsbanken) amorterades 1,5 mkr. Lånet bands på 1 år med 90 dagars rörlig STIBOR-ränta.

Nordstaden AB har från 1 januari 2020 uppdraget att ta hand om fastighetskötsel och teknisk förvaltning.

Stodona AB har fått uppdraget att städa fastigheten 1 gång i veckan sommarhalvåret och två gånger per vecka vinterhalvåret.

Ekonomi- och hyresförvaltningen hos SBC har under året sagts upp och kommer from 2021-01-01 att hanteras av Nordstaden AB.

10st ladduttag för elbil/laddhybrid installerades i garagets undre plan och driftsattes i april. Driften sköts av Grön Kontakt AB (namnändrat till Mer). Bidrag sökt och beviljat för halva investeringen från Naturvårdsverket. I samband med installationen och när huvudströmmen bröts gick en av pumpstyrningarna sönder till vattnet samt en TV hos en boende. Föreningen ersattes för pumpen och självriskan för den boende som drabbats.

En av informationsskärmarna i entrén gick sönder och byttes mot ny från Din Box. I samband med detta så flyttades en av skärmarna till plan 0 vid sopnedkastan.

Styrningen till två rökgasluckor (Hissar och trapphus) på taket gick sönder och behövdes bytas då den gamla inte var lönsam att reparera.

Fastighetsnätet (datanät) kompletterades med utrustning för övervakning (Controller) samt Wi-Fi accesspunkter i undre garage samt undercentral och elcentral.

Undercentralen kompletterades med utrustning så att fjärrvärmebehovet kan effektbegränsas för att spara energi. Givare för mätning av returtemperatur införskaffades.

I samband med att det uppdagades att avgasaren på vinden inte var i drift så påtalade serviceföretaget att trycket var lågt på VS vattnet - det som värmer huset. Anmälan gjordes till entreprenör Kungälv's Rör samt Creanova. Utredning pågår tillsammans med Wallenstam. I skrivande stund ser det helt OK ut.

Nödbelysningsarmaturer i korridorer på samtliga våningsplan modifierades så att LED GU-10 lampor kunde monteras i stället för halogen för att spara energi då dessa alltid lyser. Beräknad besparing ca 20 000kWh/år.

Termostat/CO2 mätare för lokal 1 (Coredination) flyttades för bättre och mer energieffektiv temperaturreglering.

Vattenskador:

Yttertaket, den del som är ovanför balkongerna, har belagts med gummiduk från Protan. Detta då vatten tidigare letade sig ner i fastigheten med skador som följd. Kostnaden är hittills täckt av Wallenstam och vi hoppas att det förblir så även fast förhandlingarna inte är helt avslutade.

Begränsat med vatten har letat sig in vid bakre väggen där förråden ligger vid kraftigt regn. Skadan anmäld till Wallenstam Entreprenad som utfört utredning. Utredning påvisar att vatten kommer in vid husets elskåp på sidan av Wayne's Coffe och skall åtgärdas och betalas av Wallenstam Entreprenad.

Under arbetet med att belägga yttertaket med gummiduk så har ett vattenutkast med vattenslang som används vid rengörning av ventilationsfilter ej stängts av på rätt sätt vilket medfört att begränsat med vatten letat sig ned till tre lägenheter med skador på ytskikt och till viss del köksinredning och golv. Föreningen har inte tillräckligt med bevis att entreprenör orsakat detta och kan inte kräva ersättning från dom i nuläget.

Kylanläggningen i två av ventilationsaggregaten behövde repareras pga läckage.

Heltäckningsmattan på samtliga våningsplan ångtvättades professionellt.

Hissarna har krånglat en hel del och innan sommaren eskalerades detta till tillverkaren och leverantören Schindler. Eftersom Schindler inte längre har något garantiansvar för hissarna så beställde föreningen en komplett översyn av bägge hissarna. Sedan dess har problemen minskat men hissarna får utstå en del misshandel som säkert också kan ha att göra med dom många överlåtelse under året.

Garantiåtgärder för att åtgärda och renovera inglasningar på balkonger påbörjades sent under senhösten och kommer att fortsätta en bit in i 2021. Detsamma gäller sprickor på fasad samt balkongelement som det anmärktes på vid garantibesiktning men som ej åtgärdats helt eller fel återkommit. Detta arbete kommer att pågå fram till sommaren 2021.

Efter inbrottsförsök från garaget har kvarvarande källadörrar som tidigare inte åtgärdats förstärkts. Även entrédörrar fram och bak har fått en profil som försvårar att dom kan brytas upp.

Föreningen köpte in en automat för beröringsfri dosering av handdesinfektionsmedel i entrén.

Efter upphandling beställde föreningen byte av samtliga låscylindrar i allmänna utrymmen samt komplettering med RFID-läsare för enklare accesshantering vid servicebesök i undercentraler mm. Detta då många nycklar till dessa utrymmen är på vift sedan byggtiden. Huvudentré samt förrådsdörr på plan -2 kompletteras även med automatiska dörröppnare under början av 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 25 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	601	601	603
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 758	2 022	1 992	1 964
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 439	10 765	11 284	11 311
Elkostnad/m ² totalyta	75	112	108	108
Värmekostnad/m ² totalyta	75	86	91	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	37	37	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	122	128	131
Soliditet (%)	73	73	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-417	-34	-143	106
Nettoomsättning (tkr)	4 558	4 715	4 735	4 768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 172 m² bostäder och 327 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	151 770 000	0	0	151 770 000
Fond för yttre underhåll	2 282 448	499 000	-59 045	1 842 493
S:a bundet eget kapital	154 052 448	499 000	-59 045	153 612 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 640 191	-499 000	25 198	-2 166 389
Årets resultat	-416 732	-416 732	33 847	-33 847
S:a ansamlad förlust	-3 056 923	-915 732	59 045	-2 200 236
S:a eget kapital	150 995 525	-416 732	0	151 412 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-416 732
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 141 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-499 000</u>
summa balanserat resultat	-3 056 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

188 685

-2 868 238

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 557 929	4 714 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 345	92 500
Summa rörelseintäkter		4 609 274	4 807 378
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 630 276	-2 184 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 751	-378 420
Personalkostnader	Not 6	-133 216	-131 419
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 490 706	-1 477 486
Summa rörelsekostnader		-4 481 949	-4 171 845
RÖRELSERESULTAT		127 325	635 533
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 246	-669 543
Summa finansiella poster		-544 057	-669 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416 732	-33 847
ÅRETS RESULTAT		-416 732	-33 847

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	203 115 794	204 474 307
Summa materiella anläggningstillgångar	203 115 794	204 474 307
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	203 115 794	204 474 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	117 936	318 397
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 219 407	3 453 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	54 837	0
Summa kortfristiga fordringar	2 392 179	3 771 410
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	225 292	0
Summa kassa och bank	225 292	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 617 471	3 771 410
SUMMA TILLGÅNGAR	205 733 266	208 245 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 770 000	151 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 282 448	1 842 493
Summa bundet eget kapital		154 052 448	153 612 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 640 191	-2 166 389
Årets resultat		-416 732	-33 847
Summa fritt eget kapital		-3 056 923	-2 200 236
SUMMA EGET KAPITAL		150 995 525	151 412 257
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	40 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 991 250	15 676 250
Leverantörsskulder		67 511	314 079
Skatteskulder		105 460	98 070
Övriga skulder		25 431	47 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	548 089	697 632
Summa kortfristiga skulder		24 737 741	16 833 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 733 266	208 245 718

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 110 760	3 108 770
Hyror lokaler momspliktiga	574 875	661 222
Hyror garage/parkering moms	49 810	30 233
Hyror garage moms	16 233	1 000
Hyror garage/parkering	513 712	490 925
Hyror garage	74 382	60 100
Elintäkter	170 914	306 091
Elintäkter moms	35 094	46 215
Avgift andrahandsuthyrning	12 135	10 310
Öresutjämning	14	12
	4 557 929	4 714 878

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	0	-30 621
Extra statligt stöd	12 280	0
Försäkringsersättning	0	116 950
Återbäring försäkringsbolag	4 551	4 310
Övriga intäkter	34 514	1 860
	51 345	92 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 290	0
	Fastighetsskötsel beställning	119 661	32 926
	Städning entreprenad	149 384	0
	Städning enligt beställning	5 181	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 772	22 229
	Hissbesiktning	3 374	3 195
	Bevakning	15 153	14 941
	Gemensamma utrymmen	32 423	0
	Garage/parkering	127 128	122 610
	Serviceavtal	76 921	42 581
	Förbrukningsmateriel	47 342	21 734
	Teleport/hissanläggning	2 659	0
	Brandskydd	6 329	18 618
		704 617	278 833
	Fastighetsskötsel entreprenad och städning entreprenad redovisades 2019 som förvaltningsarvode, se Not 5		
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	150 104
	Brf Lägenheter	3 820	2 840
	Gemensamma utrymmen	9 713	0
	Sophantering/återvinning	22 218	22 385
	Entré/trapphus	0	2 878
	Lås	5 056	31 145
	VVS	2 750	2 419
	Värmeanläggning/undercentral	67 267	0
	Ventilation	25 151	41 451
	Elinstallationer	0	2 697
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 077	5 773
	Bredband	0	2 330
	Hiss	140 000	12 902
	Balkonger/altaner	29 440	1 500
	Garage/parkering	0	1 249
	Skador/klotter/skadegörelse	25 657	5 028
	Vattenskada	25 606	0
		361 755	284 701
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	88 212	0
	Lås	58 561	0
	Installationer	41 912	59 045
		188 685	59 045
	Taxebundna kostnader		
	El	411 122	614 835
	Värme	413 507	473 341
	Vatten	276 273	202 387
	Sophämtning/renhållning	108 972	105 404
		1 209 875	1 395 967
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 217	53 243
	Självrisk	1 400	0
	Kabel-TV	37 979	37 766
	Bredband	18 018	22 234
		112 614	113 243
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 730	52 730
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 630 276	2 184 519

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	12 228	8 488
	Tele- och datakommunikation	6 003	0
	Juridiska åtgärder	15 285	29 907
	Inkassering avgift/hyra	4 494	3 820
	Hyresförluster	771	0
	Revisionsarvode extern revisor	43 777	27 098
	Föreningskostnader	1 270	6 000
	Styrelseomkostnader	428	0
	Fritids- och trivselkostnader	103	985
	Förvaltningsarvode	65 421	266 542
	Förvaltningsarvoden övriga	10 359	2 304
	Administration	27 583	17 171
	Korttidsinventarier	877	0
	Konsultarvode	31 752	8 844
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 400	7 260
		227 751	378 420

Förvaltningsarvode se not 4

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	100 000
	Sociala kostnader	28 216	31 419
		133 216	131 419

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 477 486	1 477 486
	Förbättringar	13 219	0
		1 490 706	1 477 486

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	211 837 164	211 837 164
	Nyanskaffningar	132 192	0
	Utgående anskaffningsvärde	211 969 356	211 837 164
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 362 856	-5 885 370
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 490 706	-1 477 486
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 853 562	-7 362 856
	Planenligt restvärde vid årets slut	203 115 794	204 474 307
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 088 519	64 088 519
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	109 097 000	109 097 000
	Taxeringsvärde mark	57 176 000	57 176 000
		166 273 000	166 273 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	161 000 000	161 000 000
	Lokaler	5 273 000	5 273 000
		166 273 000	166 273 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	58 935	51 560
	Momsavräkning	53 678	119
	Klientmedel hos SBC	2 069 245	3 336 660
	Fordringar	0	64 674
	Avräkning övrigt	37 549	0
		2 219 407	3 453 013
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 414	0
	Serviceavtal	1 423	0
		54 837	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 842 493	1 545 430
	Reservering enligt stadgar	499 000	499 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-59 045	-201 937
	Vid årets slut	2 282 448	1 842 493

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,860 %	15 000 000	15 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,530 %	13 991 250	15 676 250	2021-01-04
Handelsbanken	1,390 %	15 000 000	15 000 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,130 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		53 991 250	55 676 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 991 250	-15 676 250	
		30 000 000	40 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 066 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	100 000	90 000
Sociala avgifter	31 420	28 278
Ränta	84 205	90 581
Avgifter och hyror	322 751	488 773
Gemensamma utrymmen	9 713	0
	548 089	697 632

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

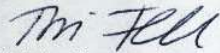
I samband med förlängning i januari 2021 av ett lån hos Stadshypotek AB (Handelsbanken) amorterades 1 mkr. Lånet bands på 1 år med 90 dagars rörlig STIBOR-ränta.

Nordstaden AB har från januari fått uppdraget att ta hand om ekonomi- och hyresförvaltning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 6 / 4 2021



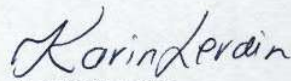
Thérèse Fleetwood
Ordförande



Lars Evert Ellbrant
Ledamot



Mats Gunell
Ledamot



Anna-Karin Lerdin
Ledamot



Nina Toofani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2021



Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristallen 1
Org.nr. 769623-7465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristallen 1 för år 2020.

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 2020 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 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 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 iverkliga 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.

X

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 Kristallen 1 för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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:

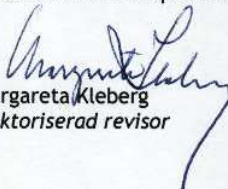
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 10 april 2021


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se