

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF KRISTALLEN 1**

Org. nr. 769623-7465

**ÅR 2015**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2015-01-01 - 2015-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Verksamheten

---

#### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmars ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2011-10-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-29 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Lärkan 16 i Sundbyberg

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2015

##### *Ordinarie:*

Patrik Stjernberg	Ledamot
Marie Sövig	Ledamot
Jonas Törnqvist	Ledamot

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2015

##### *Ordinarie:*

Andreas Beijer	Ordförande
Lovisa Lönnqvist	Sekreterare
Peter Morin	Kassör
Carl Renman	Ledamot
Nils-Olof Ekholm	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Paulina Knodt  
Tiina Palmroth

#### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### **Revisorer**

##### *Ordinarie:*

Kleberg Revision AB  
Margareta Kleberg                      Auktoriserad revisor

#### **Valberedning**

Christoffer Wiklund                      Sammankallande  
Eric Hallquist

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 juni 2015.

Extra föreningsstämman hölls den 11 november 2015. Vid stämman beslutades om att i andra läsningen fastslå de nya stadgarna.

## Brf Kristallen 1 769623-7465

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lärkan 16 i Sundbyberg

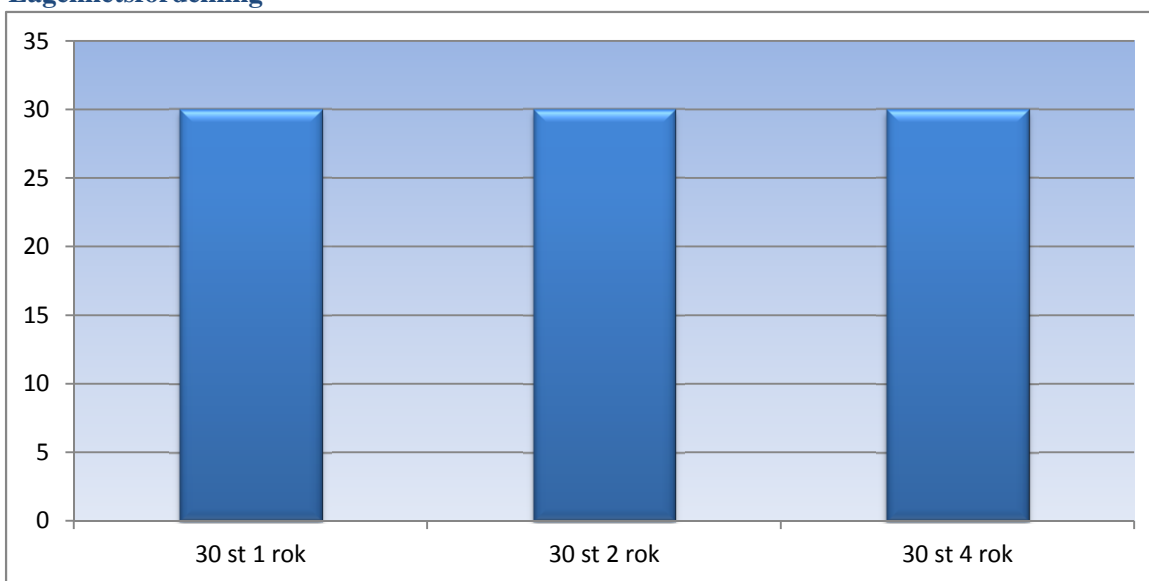
Nybyggnadsår och värdeår är 2014.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	136 827 000	62 377 000
Varav byggnader:	95 200 000	20 750 000
Varav mark:	41 627 000	41 627 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av 90 bostadsrättslägenheter med en total boyta om 5 172 kvm. Fastigheten har även 2 hyreslokaler om 327 kvm.

### Lägenhetsfördelning



### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen sköts av T&T Förvaltnings AB.

**Brf Kristallen 1**  
**769623-7465**

**Avtal med leverantörer**

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	T&T Förvaltnings AB
El	Svensk NaturEnergi AB/ Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad
Parkeringsanläggning	Wallenstam Fastighets AB Tuletorget
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/ One.com
Telefoni	Bredband2 AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

**Föreningens ekonomi**

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

*Rörelsekostnader* - kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

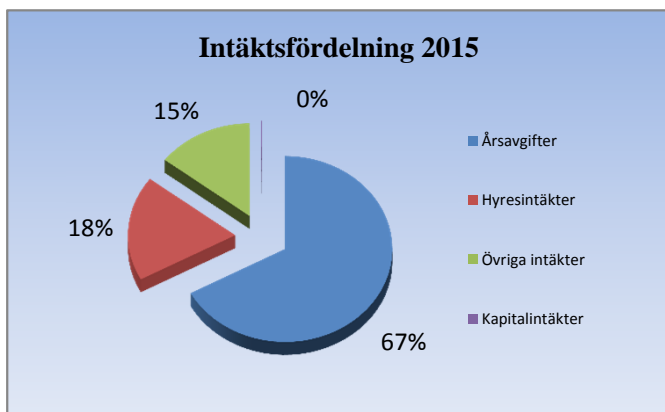
*Kapitalkostnader* - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

*Slitagekostnader* - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

<b>Utfall, tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Intäkter	4 961 092	1 094 483
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-2 244 250	-1 784 865
Kapitalkostnader	-893 454	-720 393
Slitagekostnader	-410 481	0
	<b>1 412 907</b>	<b>-1 410 775</b>

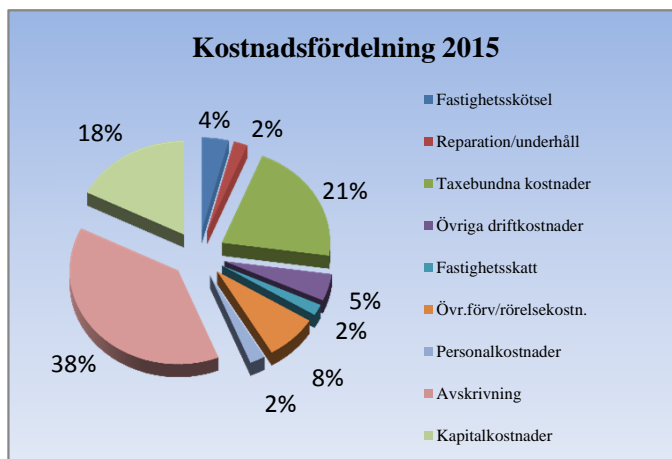
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

**Brf Kristallen 1**  
**769623-7465**



<b>Intäkter</b>	<b>Tkr</b>
Årsavgifter	3 334
Hyresintäkter	906
Övriga intäkter	722
Kapitalintäkter	5
<b>Summa</b>	<b>4 966</b>

<b>Kostnader</b>	<b>Tkr</b>
Fastighetsskötsel	206
Reparation/underhåll	106
Taxebundna kostnader	1 078
Övriga driftkostnader	239
Fastighetsskatt	98
Övr.förv/rörelsekostn.	399
Personalkostnader	118
Avskrivning	1 965
Kapitalkostnader	898
<b>Summa</b>	<b>5 108</b>



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under 2015.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Årets förslag till under resultatdisposition.

### Medlemsinformation

Under året har 37 (f.å 77) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 135 (f.å 90). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## **Flerårsöversikt**

---

<b>Nyckeltal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2011/2012</b>
Nettoomsättning, tkr	4 239	34	0	0
Resultat efter fin. poster, tkr	-142	-1 527	-0,734	0,007
Balansomslutning, tkr	214 106	213 103	15 421	3
Soliditet, %	71%	71%	0%	100%
Kassalikviditet, %	211%	864%	215%	0%
Årsavgift, kr/kvm boyta	645	605	0	0
Lån, kr/kvm boyta	11 698	11 698	0	0
Ränta, kr/kvm boyta	174	167	0	0
Värme, kr/kvm	67	0	0	0
El, kr/kvm	91	0	0	0
Vatten, kr/kvm	22	0	0	0

## **Resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-593 610
årets förlust	-141 742
	<hr/>
	<b>-735 352</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	410 481
i ny räkning överföres	-1 145 833
	<hr/>
	<b>-735 352</b>

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	4 239 480	34 363
Övriga rörelseintäkter	2	721 612	1 060 120
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>4 961 092</b>	<b>1 094 483</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 726 508	-1 735 158
Övriga externa kostnader	4	-399 498	-165 607
Personalkostnader	5	-118 244	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 965 130	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 209 380</b>	<b>-1 900 765</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 882	142 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-898 336	-863 178
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-141 742</b>	<b>-1 526 675</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-141 742</b>	<b>-1 526 675</b>

**BALANSRÄKNING**

Not

2015-12-31

2014-12-31

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	208 692 370	15 257 198
Pågående nyanläggningar		0	8 369 536
		<b>208 692 370</b>	<b>23 626 734</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**208 692 370**                      **23 626 734**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		4 679	13 019
Kundfordringar		7 796	0
Övriga fordringar		195 737	188 644 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	224 276	109 062
		<b>432 488</b>	<b>188 766 241</b>

Kassa och bank

8                      4 980 774                      709 804

**Summa omsättningstillgångar**

**5 413 262**                      **189 476 045**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**214 105 632**                      **213 102 779**

---



**BALANSRÄKNING**

Not

2015-12-31

2014-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

9

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

151 770 000

151 770 000

**Summa bundet eget kapital**

**151 770 000**

**151 770 000**

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-593 610

933 065

Årets resultat

-141 742

-1 526 675

**Summa fritt eget kapital**

**-735 352**

**-593 610**

**Summa eget kapital**

**151 034 648**

**151 176 390**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10

60 500 000

60 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**60 500 000**

**60 500 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

177 576

250 807

Skatteskulder

406 857

257 770

Övriga kortfristiga skulder

1 417 910

500 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

568 641

417 812

**Summa kortfristiga skulder**

**2 570 984**

**1 426 389**

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**214 105 632**

**213 102 779**

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar

63 000 000

63 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,3%	0,0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter och hyror.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 333 542	33 413
	Hysesintäkter lokaler	441 450	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	464 488	950
		<b>4 239 480</b>	<b>34 363</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	33 372	0
	El	164 932	0
	Andrahandsuthyrningsavgift	4 700	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	325 295	1 554
	Fakturerade kostnader	1 320	0
	Övriga intäkter	191 993	1 058 566
		<b>721 612</b>	<b>1 060 120</b>

Not 3 Driftkostnader

<i>Fastighetsskötsel</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Fastighetsskötsel	95 704	11 130
Städ	107 984	14 119
Besiktningkostnader	2 267	0
	<b>205 955</b>	<b>25 249</b>
<i>Reparationskostnader</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Reparation byggnader	34 948	22 257
Reparation installationer	67 528	29 885
Reparation värmeinstallationer	-217	3 622
Reparation markanläggningar	3 613	2 313
	<b>105 872</b>	<b>58 077</b>
<i>Underhållskostnader</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Övrigt underhåll	0	115 900
	<b>0</b>	<b>115 900</b>
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
El	501 948	41 743
Fjärrvärme	369 679	56 460
Vatten	118 322	39 935
Sophämtning	87 667	11 965
	<b>1 077 616</b>	<b>150 103</b>
<i>Övriga driftkostnader</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Fastighetsförsäkringar	41 200	20 426
Parkeringsanläggning	110 160	2 000
Tv/Bredband	33 923	7 097
Övrigt	53 512	1 098 536
	<b>238 795</b>	<b>1 128 059</b>
<i>Fastighetsskatt</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Fastighetsskatt	0	244 000
Fastighetsskatt lokaler	98 270	13 770
	<b>98 270</b>	<b>257 770</b>
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 726 508</b>	<b>1 735 158</b>

**Brf Kristallen 1**  
**769623-7465**

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Lokalhyra	2 500	0
Förbrukningsinventarier	5 659	0
Telekommunikation	2 396	0
Överlåtelse- och pantavgifter	116 737	134 125
Revisionsarvode	20 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	74 779	9 582
Konsultarvoden	0	18 750
Övriga omkostnader	177 427	3 150
	<b>399 498</b>	<b>165 607</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	20 000	0
	<b>20 000</b>	<b>0</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

<b>Not 5 Anställda och personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	90 000	0
Arbetsgivaravgifter	28 244	0
	<b>118 244</b>	<b>0</b>

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets anskaffningsvärde	146 568 981	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 568 981</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 965 130	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 965 130</b>	<b>0</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	15 257 198	3 339 199
Markförvärv	48 831 321	11 917 999
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 088 519</b>	<b>15 257 198</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>208 692 370</b>	<b>15 257 198</b>
Taxeringsvärden byggnader	95 200 000	20 750 000
Taxeringsvärden mark	41 627 000	41 627 000
	<b>136 827 000</b>	<b>62 377 000</b>

**Brf Kristallen 1**  
**769623-7465**

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tv/Bredband	8 941	6 900
	Försäkring	36 219	34 974
	Ekonomisk förvaltning	19 010	18 750
	Teknisk förvaltning	8 555	8 438
	Fastighetsskötsel	20 912	20 625
	Städning	19 644	19 375
	Parkeringsanläggning	110 995	0
		<b>224 276</b>	<b>109 062</b>
<b>Not 8</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Den löpande verksamheten</b>		
	Resultat efter finansiella poster	-141 742	-1 526 675
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 965 130	933 792
	<b>förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 823 388</b>	<b>-592 883</b>
	<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
	Förändring av kortfristiga fordringar	188 333 753	-188 566 112
	Förändring av kortfristiga skulder	1 144 595	1 332 999
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>191 301 736</b>	<b>-187 825 996</b>
	<b>Investeringsverksamheten</b>		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 030 766	-12 229 531
	Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	3 823 000
	<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-187 030 766</b>	<b>-8 406 531</b>
	<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	Ny upptagning av lån	0	56 896 825
	Insatser	0	151 767 000
	Förändring skuld till koncernföretag	0	-11 722 384
	<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>196 941 441</b>
	<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 270 970</b>	<b>708 914</b>
	Likvida medel vid årets början	709 804	890
	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 980 774</b>	<b>709 804</b>

**Brf Kristallen 1**  
**769623-7465**

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	151 770 000	0	151 770 000
Balanserat resultat	933 065	-1 526 675	-593 611
Resultat föregående år	-1 526 675	1 526 675	0
Årets resultat	0	-141 742	-141 742

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

			<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
Swedbank	0,87%	90 dagars löptid	20 500 000	20 500 000
Swedbank	1,43%	2016-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,51%	2017-10-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank	1,82%	2019-10-25	15 000 000	15 000 000
			<b>60 500 000</b>	<b>60 500 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	376 647	288 434
Räntekostnader	8 618	0
Styrelsearvode	45 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 000	0
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	48 850	56 460
Vatten	0	39 935
El	54 526	10 737
Städ	0	4 216
Sophämtning	0	11 965
Övrigt	0	6 065
	<b>568 641</b>	<b>437 812</b>

**Brf Kristallen 1**  
**769623-7465**

Stockholm den 2016

Andreas Beijer  
Ordförande

Lovisa Lönnqvist  
Sekreterare

Peter Morin  
Kassör

Carl Renman  
Ledamot

Nils-Olof Ekholm  
Ledamot

0

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016

Kleberg Revision AB  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor