

Årsredovisning

Brf Sjökristallen

769614-1121

Styrelsen för Brf Sjökristallen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

du
SA SF AS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 51:25 med äganderätt.

Fastigheten upplåts till bostadsrätter och lokaler och har byggnadsår 2008

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Medlemsinformation

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Föreningen upplåter 24 lägenheter, 1 bostadsrättslokal samt 2 hyreslokaler.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Storlek
16	lägenheter (bostadsrätt)	72 kvm
8	lägenheter (bostadsrätt)	135 kvm
1	lokal (bostadsrätt)	20 kvm
1	lokal (hyresrätt)	18 kvm
1	lokal (hyresrätt)	20 kvm

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2019. Byggnader: 33 495 Mark: 16 127

Parkeringar

Föreningen disponerar 23 parkeringsplatser

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-12-19. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen

Sandra Frantzén	Ordförande
Mårten Wallén	Ordinarie ledamot
Adam Jangetun	Ordinarie ledamot
Caroline Törnberg	Suppleant
Mikael Nybom	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

Revisor

Stefan Adebahr på KPMG, vald av stämman.

Förvaltning

Under året har fastigheten förvaltats och skötts av:

Administrativ förvaltning:	Delagott
Fastighetsskötsel:	Delagott
Trappstädning:	Delagott
Hissar:	Kone
Nycklar & lås:	Nacka Lås & Larm
Tv, Internet & Telefoni:	Telia

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Dessutom ingår föreningen i Samfälligheten Bastusjön med följande gemensamhetsanläggningar:

G70 Kommunikationsytor, grönområden, belysning

G89 Ledning för vatten, spill och dagvatten

G90 Värmepumpcentral

Sandra Franzen var utsedd att representera Brf Sjökristallen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En avgiftsfri månad verkställdes under oktober månad
- Tre lägenheter har fått reviderad avgift då dessa inte stämt överens med resterande avgifter
- Föreningen har under april bundit om de två fastighetslånen som tidigare fanns på handelsbanken till SEB med löptid på 4 resp. 5 år.
- Brandsläckare och punktsprinkler har installerats i fastigheten. Även en hjärtstartare har monterats och är placerad i trapphuset.
- Avgiften till samfälligheten har ökat med ca 25%

Händelser under tidigare räkenskapsår:

- Teliaavgiften på medlemmarnas avier har tagits bort och betalas nu av föreningen.
- I cykelrummet har plats beretts för fler cyklar genom montering av kokar i taket och cykelställ på golvet.
- Brf Sjökristallen finns numera på facebook.
- Ett av föreningenslånen uppgående till 400 000 kr har löst. Övriga lån har flyttats till Nordea och delats upp på två rörliga lån med en ränta vid överflytten om 0,55 %.
- En avgiftsfri månad har verkställts de senaste åren
- Månadsavgiften har sänkts med 5 % vardera år 2016 & 2017
- En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och godkänts under året.
- Antalet p-platser i området har setts över tillsammans med samfälligheten, där det även gjorts en utredning tillsammans med kommunen för att se om det finns möjlighet för samfälligheten att köpa ytterligare mark. Då Sjökristallen är en av de föreningar som har flest p-platser i förhållande till antalet boende och möjligheten till ytterligare platser är begränsad har vi valt att inte vara med i den fortsatta utredningen.
- Vi har skapat en hemsida för föreningen där vi försöker samla all viktigt information om föreningen www.sjokristallen.se
- En underhållsplan har upprättats tillsammans med Delagott giltig 2014-2054
- Garantiarbetet med loftgångarna och balkonger har fortsatt och båda etapperna är nu slutförda.
- Samfälligheten, som äger frågan kring vår gemensamma bergvärmeanläggning, har anlitat entreprenör för borring av ytterligare borrhål. Arbetet slutförs under sommar/höst 2018.



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1807-1906	1707-1806	1607-1706	1507-1606	1407-1506
Nettoomsättning	1 560	1 559	1 768	1 738	1 900
Resultat efter finansiella poster	23	234	451	227	90
Soliditet %	68	68	68	67	67

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 660 000	190 303	233 763	42 084 066
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		233 763	-233 763	0
Årets resultat			23 472	23 472
Belopp vid årets utgång	41 660 000	424 066	23 472	42 107 538

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	424 066
Årets resultat	23 472
Summa	447 538

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	447 538
Summa	447 538

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

CH
5
AZ
CF

RESULTATRÄKNING

1

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 559 635	1 558 743
Övriga rörelseintäkter	3	58 122	40 810
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 617 757	1 599 553
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-885 764	-750 535
Övriga externa kostnader		-4 726	-712
Personalkostnader	5	-31 258	-31 135
Avskrivningar		-499 451	-444 586
Summa rörelsekostnader		-1 421 199	-1 226 968
Rörelseresultat		196 558	372 585
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 085	-138 822
Summa finansiella poster		-173 085	-138 822
Resultat efter finansiella poster		23 473	233 763
Resultat före skatt		23 473	233 763
Årets resultat		23 473	233 763

all
SF
AS
SF

BALANSRÄKNING

1

		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 836 602	58 787 406
Summa materiella anläggningstillgångar		58 836 602	58 787 406
Summa anläggningstillgångar		58 836 602	58 787 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	4 570
Övriga fordringar		7 030	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	213 525	163 700
Summa kortfristiga fordringar		220 555	168 270
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 540 254	2 591 108
Summa kassa och bank		2 540 254	2 591 108
Summa omsättningstillgångar		2 760 809	2 759 378
SUMMA TILLGÅNGAR		61 597 411	61 546 784

AM
SF
Z
\$

	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 660 000	41 660 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 660 000</i>	<i>41 660 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	424 066	190 303
Årets resultat	23 472	233 763
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>447 538</i>	<i>424 066</i>
Summa eget kapital	42 107 538	42 084 066
Långfristiga skulder		
	8	
Övriga skulder till kreditinstitut	19 129 876	19 295 536
Övriga skulder	14 012	14 012
Summa långfristiga skulder	19 143 888	19 309 548
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	110 798	24 717
Skatteskulder	60 592	43 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 174 596	85 189
Summa kortfristiga skulder	345 986	153 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 597 412	61 546 784

AM
AS
SF
GA

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,83	120

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	1 305 239	1 305 185
Hysesintäkter lokaler	72 768	71 649
Hysesintäkter p-platser och förråd	170 200	170 700
Övriga intäkter lokal	11 427	11 208
	1 559 634	1 558 742

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018/2019	2017/2018
Hyra SV UMTS	41 737	40 810
Ersättning Stockholms Stad	16 385	–
	58 122	40 810

Not 4 Drift

	2018/2019	2017/2018
Mark- och trädgårdsskötsel	–	2 970
Städning	27 996	40 853
Hissar	15 640	32 904
El	48 426	47 072
Snöröjning	4 413	4 375
Fastighetsförsäkring	28 728	28 643
Samfällighetsavgifter	592 816	448 080
Reparation & Underhåll	4 645	24 169
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	32 305	20 589
Förbrukningsmaterial	19 624	15 767
Revisionsarvode	21 875	19 149
Ekonomisk förvaltning	30 483	31 108
Fastighetsskatt	5 720	5 720
Kommunal fastighetsavgift	33 096	16 044
Övriga kostnader	19 999	13 093
Summa	885 766	750 536



Not 5	Personal	2018/2019	2017/2018
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	24 000	24 000
	Sociala kostnader	7 258	6 535
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>31 258</i>	<i>30 535</i>

Not 6	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	51 310 110	51 124 625
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	548 648	185 485
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	51 858 758	51 310 110
	Ingående avskrivningar	-2 053 616	-1 609 029
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-499 451	-444 587
	Utgående avskrivningar	-2 553 067	-2 053 616
	Ingående anskaffningsvärden mark	9 530 911	9 530 911
	Utgående anskaffningsvärden mark	9 530 911	9 530 911
	Redovisat värde	58 836 602	58 787 405

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsförsäkring	28 981	28 325
	Förvaltningskostnad	21 954	20 668
	Samfällighetsavgift	162 590	114 707
		213 525	163 700

Not 8	Förfallotid skulder	2019-06-30	2018-06-30
	Förfaller senare än 5 år	19 129 876	19 295 536

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Räntekostnad	16 968	24 910
	Förutbetalda hyror och avgifter	122 003	24 822
	Revisionsarvode	14 000	14 000
	Sociala avgifter	3 974	3 974
	Elkostnader	3 655	3 487
	Styrelsearvode	13 996	13 996
		174 596	85 189

AM AS
SF

Not 10	Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	20 050 000	20 050 000
	Summa ställda säkerheter	20 050 000	20 050 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Nacka 2019-11-19


Sandra Frantzen


Mårten Wallén

Adam Jangetun



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-11-27



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjökristallen, org. nr 769614-1121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjökristallen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 Sjökristallen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 27 november 2019



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor