

LÅNEEXEMPLAR

Brf Kristallen

Årsredovisning & Stadgar

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

Årsredovisning för
Brf Kristallen
769623-8992

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kristallen, 769623-8992, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning.

Allmän information

Föreningen är försäkrad via If-försäkringar. Utöver fastighetsförsäkringen finns även en styrelseansvarsförsäkring och ett kollektivt tecknad s.k. bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Roslagens Sparbank kvarstår som långgivare avseende föreningens långsiktiga finansiering av fastigheterna.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarnas stockholmsavdelning.

Föreningens tekniska förvaltning har sköts av SVEFAB och Sweax har haft hand om städningen av föreningens utrymmen samt också vinterunderhållet med plogning och sandning.

Ekonomiservice har skött bokföringen samt hanterat avgiftshanteringen.

Gemensamhetslokalen används för styrelsens möten samt används för gemensamma aktiviteter såsom mötesrum för föreningsmedlemmar. Gemensamhetslokalen används också som övernattningslägenhet mot en kostnad.

Bastun i gemensamhetslokalen kan användas fritt av våra medlemmar.

Vid verksamhetsårets slut fanns sammanlagt 71 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Vid verksamhetsårets slut var nästan alla parkeringsplatser uthyrda. Endast tre platser var outhyrda i garaget Narvagatan.

Under 2020 har alla av 5-års garantipunkterna åtgärdats men en punkt återstår där föreningen och Credentia har olika ståndpunkter, varmvattnet i hus 3, Odengatan 6A-E.

Inga avgiftshöjningar för våra lägenheter under 2020.

Styrelsens sammansättning

Christer Persson, ordförande
Ann-Cathrine Lindblom Alm, sekreterare
Eva Lövström, ledamot
Sune Martinsson, kassör
Rosie Siltberg, suppleant
Yvonne Erhardsson, suppleant

Revisorer

Vid föreningsstämma valdes Karin Hammarberg till revisor och Alexandra Lindqvist till revisorssuppleant. Båda från Hammarbergs Revisionsbyrå.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft elva protokollförda styrelsemöten och där emellan kontakt via epost samt ett antal möten med olika entreprenörer. Det första videomötet hölls via Zoom under hösten 2020.

2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förlängt avtalen med Sweax, angående och städning och vinterunderhållet.

Fortsatt avtal med Ekonomiservice för bokföringen.

Tecknat avtal med SVEFAB om fastighets- och trädgårdsskötsel.

Beviljat 5 överlåtelseavtal/nya medlemmar avseende bostadsrätter inom föreningen.

Omsatta lån: Inga lån omsattes under 2020.

Stängt av ytterligare en Molok på Odengatan, detta till stor del beroende på att vår matavfallshantering har minskat mängden sopor i Molokerna. Detta har också medfört att vi minskat kostnaderna för sophämtningen.

Arbetar/uppdaterar den 30-åriga underhållsplanen.

Har bytt ut våra lysämnesrör i källarna mot LED-lysrör, minskar våra elkostnader samt arbetet med att byta ut trasiga lampor. Garantitid 5-år.

Arbetat med förberedelser för att ev. ta ett stämmobeslut om kollektiv anslutning av TV och bredband, offerter och tekniska genomgångar.

Arbetat med frågan om elladdare för bilar, teknik, vilken typ av laddare, kostnader och placering.

Ett stort antal enskilda medlemsärenden har också hanterats löpande av styrelsen.

Information till medlemmar

Har skett via främst hemsidan: www.brfkristallen.se <<http://www.brfkristallen.se>>. Som uppdateras regelbundet. Fyra nyhetsbrev har publicerats på anslagstavlor samt e-postutskick till medlemmarna. Medlemmar har kunnat lämna förslag och önskemål via kontaktformulär på hemsidan, via styrelsens e-postadress eller med ett brev i föreningens postlåda.

Ekonomi

Föreningens tillgångar är finansierade genom erlagda insatser samt långfristig bankfinansiering enligt fördelning i den ekonomiska planen. Föreningens långsiktiga fastighetsfinansiering var vid årsskiftet tecknad via fyra långfristiga fastighetskrediter:

Lån 1: 15 725 000 kr, 1,42 %, omsätts 2022-03-15

Lån 2: 15 208 996 kr, 1,75 %, omsätts 2024-03-15

Lån 3: 12 000 000 kr, 1,30 %, omsätts 2021-02-15

Lån 4: 17 000 000 kr, 1,70 %, omsätts 2022-11-30

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	4 130 662	4 133 775	4 133 811	4 099 202
Resultat efter finansiella poster	611 497	210 131	-291 898	-129 007
Soliditet, %	72	72	72	72

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	154 640 000	343 400	-693 205
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning yttre fond		171 700	-171 700
Årets resultat			611 497
Vid årets slut	154 640 000	515 100	-253 408

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -253 408, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-864 905
årets resultat	611 497
Totalt	-253 408
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	171 700
balanseras i ny räkning	-425 108
Summa	-253 408

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

CRP

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 130 662	4 133 775
Övriga rörelseintäkter	3	73 535	92 809
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 204 197	4 226 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 225 487	-1 441 579
Övriga externa kostnader	5	-318 687	-430 583
Personalkostnader	6,7	-95 224	-94 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 016 333	-1 016 333
Summa rörelsekostnader		-2 655 731	-2 982 965
Rörelseresultat		1 548 466	1 243 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	136
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-937 290	-1 033 624
Summa finansiella poster		-936 969	-1 033 488
Resultat efter finansiella poster		611 497	210 131
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		611 497	210 131
Skatter			
Årets resultat		611 497	210 131

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	211 754 000	212 744 000
Inventarier, verktyg och installationer	11	79 003	105 336
Summa materiella anläggningstillgångar		211 833 003	212 849 336
Summa anläggningstillgångar		211 833 003	212 849 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	89 090	50 563
Summa kortfristiga fordringar		89 090	50 581
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 597 830	2 414 626
Summa kassa och bank		3 597 830	2 414 626
Summa omsättningstillgångar		3 686 920	2 465 207
SUMMA TILLGÅNGAR		215 519 923	215 314 543

47

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 640 000	154 640 000
Fond för yttre underhåll		515 100	343 400
Summa bundet eget kapital		155 155 100	154 983 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-864 905	-903 336
Årets resultat		611 497	210 131
Summa fritt eget kapital		-253 408	-693 205
Summa eget kapital		154 901 692	154 290 195
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	47 600 900	59 933 996
Övriga skulder		15 250	13 850
Summa långfristiga skulder		47 616 150	59 947 846
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 333 096	333 096
Leverantörsskulder		130 398	121 080
Skatteskulder		44 500	22 250
Övriga skulder		39 634	41 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	454 453	558 776
Summa kortfristiga skulder		13 002 081	1 076 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 519 923	215 314 543

45

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Specifikation nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Avgift lägenheter	3 695 232	3 695 232
Hyresintäkter	435 430	438 543
Summa	4 130 662	4 133 775

24.7

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debitering vatten	86 234	71 805
Avgår: moms på vattendebitering	-17 246	-
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	4 547	6 376
Fakturerade kostnader	-	14 628
Summa	73 535	92 809

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	217 402	284 394
Värme	173 867	198 539
Vatten	381 215	357 541
Avgår: moms på vattendebitering	-17 246	-
Snöröjning	8 115	54 809
Städning och renhållning	189 798	222 569
Reparation och underhåll	107 169	97 488
Försäkringspremier	54 039	45 661
Fastighetsskatt	22 250	22 250
Fastighetsskötsel	88 878	158 328
	1 225 487	1 441 579

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Digital TV	11 127	11 070
Förbrukningsinventarier	82 399	2 597
Förbrukningsmaterial	5 178	32 125
Revisionsarvode	11 250	9 625
Kameral förvaltning	87 098	88 146
Trädgårdsskötsel	73 421	61 163
Främmande tjänster	27 348	94 112
Underhållsplan, energideklaration	-	97 375
Övriga kostnader	20 866	34 370
	318 687	430 583

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 7 Arvoden

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	78 990	80 100
Sociala kostnader	16 234	14 370
	95 224	94 470

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	990 000	990 000
Inventarier, verktyg och installationer	26 333	26 333
Summa	1 016 333	1 016 333

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader lån	937 290	1 033 624
Summa	937 290	1 033 624

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	216 209 000	216 209 000
	216 209 000	216 209 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 465 000	-2 475 000
-Årets avskrivning enligt plan	-990 000	-990 000
	-4 455 000	-3 465 000
Redovisat värde vid årets slut	211 754 000	212 744 000
Taxeringsvärde byggnader:	83 976 000	83 976 000
Taxeringsvärde mark:	23 933 000	23 933 000
Vid årets slut	107 909 000	107 909 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	131 669	
-Nyanskaffningar		131 669
Vid årets slut	131 669	131 669
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 333	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-26 333	-26 333
Vid årets slut	-52 666	-26 333
Redovisat värde vid årets slut	79 003	105 336

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Debitering vatten kv 4	25 608	17 066
Debiterad hyra	-	2 700
Förutbetald försäkringspremie	61 657	3 890
Fastighetsskötsel	-	25 090
Internet	1 825	1 817
	89 090	50 563

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	12 333 096
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	47 600 900
	59 933 996

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

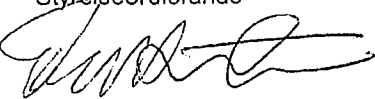
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	263 458	243 067
Upplupna utgiftsräntor	65 763	65 877
Upplupen elkostnad	25 354	29 859
Upplupen fjärrvärme	18 786	20 840
Upplupen renhållning	57 238	122 790
Upplupna förvaltningskostnader	9 279	9 408
Upplupen revision	14 000	14 000
Upplupna hisskostnader	-	24 525
Övriga upplupna kostnader	575	28 410
	454 453	558 776

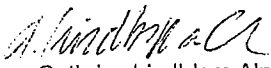
Sup

Underskrifter

Norrtälje 2021-04-06

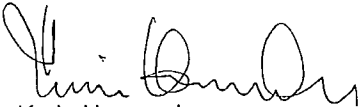

Christer Persson
Styrelseordförande


Eva Lövsström


Ann-Cathrine Lindblom Alm


Sune Martinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristallen

Org.nr 769623-8992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristallen för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kristallen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

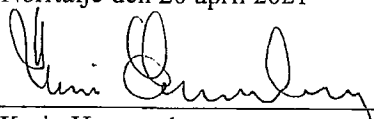
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 20 april 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

STADGAR
för
Bostadsrättsföreningen Kristallen

(org nr 769623-8992)

Innehållsförteckning

Firma, ändamål och säte	3
Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt.....	3
Insats, avgifter och andelstal med mera	3
Andelstal – kapital	3
Andelstal – drift	4
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	4
Styrelsen	8
Räkenskaper och revision	8
Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår	8
Föreningsstämma.....	9
Ordinarie föreningsstämma	9
Extra föreningsstämma	9
Meddelanden till medlemmarna	10
Fond	11
Vinst.....	11
Upplösning, likvidation med mera	11
Övrigt.....	11

OBSERVERA

Föreningen har två andelstal;

Andelstal – drift

Andelstal – kapital

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och frivilligt kapitaltillskott.

Firma, ändamål och säte

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kristallen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje, Norrtälje Kommun.

Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåtits eller övergått till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

Insats, avgifter och andelstal med mera

4 §

Insats, årsavgift, avgift för hantering av andrahanduthyrning och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter samt amorteringar och avsättning till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Varje bostadsrätt har två andelstal, fördelat; **andelstal – kapital och andelstal – drift**

Andelstal – kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitalandel.

Med kapitalandel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de räntekostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner.

Andelstal – kapital avvägs så att det i förhållande till lägenhetens frivilliga kapitaltillskott kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kapitalskuld.

Andelstal – kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Omräkning av andelstal – kapital skall då utföras för att anpassas till enskilda bostadsrättshavares frivilliga kapitaltillskott.

Andelstal – drift fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Tillstånd för andrahandsuthyrning ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Styrelsens ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen ej kan komma att betraktas som sk oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets regler.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens ytersida,
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt,
- lister, foder och stuckaturer,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- el-radiatorer, ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning,

- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar,
- varmvattenberedare,
- ventiler till ventilationskanaler,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtutrymme samt i wc svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt,
- inredning, belysningsarmaturer,
- vitvaror, sanitetsporlin,
- golvbrunn inklusive klämring,
- rensning av golvbrunn,
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler,
- ventilationsfläkt,
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror,
- köksfläkt, ventilationsdon,
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning,
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och ska utföras av behörig person. Efter avslutat arbete ska medlem uppvisa för styrelsen att åtgärd utförts av behörig person/företag.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, ventilation eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 9 §. När bostadsrätten skall tvångsförsälgas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall om upplåtelsen är för längre tid än ett år skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- 1 bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
- 2 lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
- 3 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
- 4 lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
- 5 bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 6 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
- 7 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 8 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 9 lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen**18 §**

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för högst två år.

Till styrelseledamot eller suppleant kan förutom medlem även den som inte är medlem i föreningen väljas.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision**23 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen – skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast den 30 maj.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma**27 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av stämmoordförande
- 3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 4 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5 Godkännande av röstlängd
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Fastställande av dagordningen
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleant

- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18 Stämmans avslutande

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall visa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående, anställd/utsedd (om medlem är juridisk person) eller annan medlem får vara biträde.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning eller elektronisk post.

Fond**38 §**

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp enligt en av föreningen upprättad underhållsplan. Styrelsen ansvarar för att avsättning till fonden görs enligt planen.

Vinst**39 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter/insatser och frivilligt kapitaltillskott för det senaste räkenskapsåret.

Upplösning, likvidation med mera**40 §**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och frivilligt kapitaltillskott. (Insatser och frivilligt kapitaltillskott sammanräknas)

Övrigt**41 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.



Stadgarna är antagna på två efter varandra följande stämmor, extra föreningsstämma 2016-12-08 samt ordinarie stämma 2017-04-20.



SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

NORRTÄLJE | TEL 0176 766 90 | HALLSTAVIK | TEL 0175 222 22 | SVENSKFAST.SE/NORRTALJE