



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kristallen 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kristallen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2020 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 2015-12-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Antonio Farina	Ledamot
Mikael Hederby	Ledamot
Emil Karlsson	Ledamot
Karin Lerdin	Ledamot
Sven Johan Persson Schlyter	Ledamot

Michael Acuna Lindgren	Suppleant
Delaram Dehghan	Suppleant
Nina Toofani	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Towe Mannegård
Karin Roos

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-26. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lärkan 16	2013	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

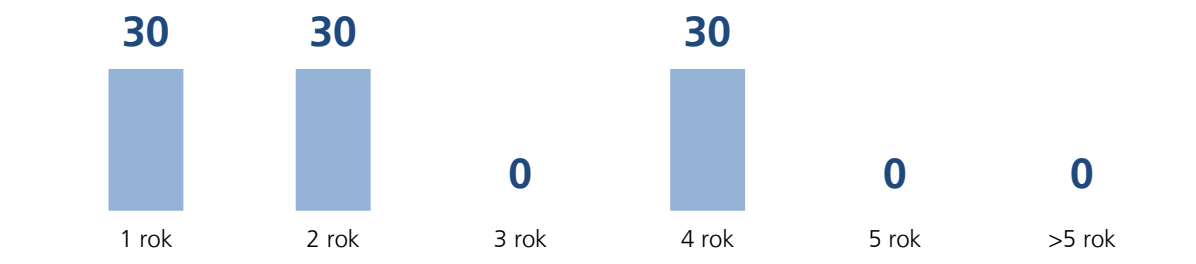
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

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	2021-03-31
IT-Relation ECTS AB	157 m ²	2021-03-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsrengöring	2018	Finns ej med i underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

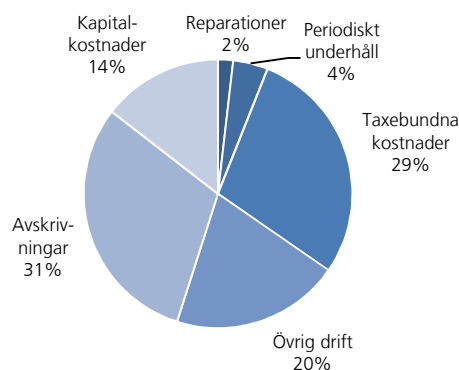
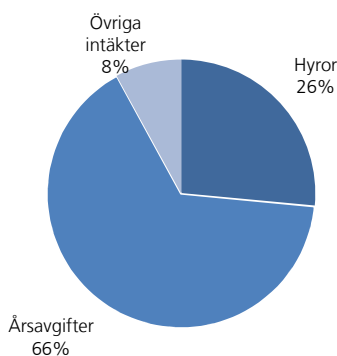
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	SBC Förvaltning i Stockholm AB
Städning	SBC Förvaltning i Stockholm AB
El	Svensk NaturEnergi AB/ Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad
Parkeringsanläggning	Wallenstam Fastighets AB Tuletorget
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/ One.com
Telefoni	Bredband2 AB
Lägenhetsförteckning	SBC Förvaltning i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Förvaltning i Stockholm AB
Störningsjour/Trygghetstjänst	Bevaknings Assistans AB
Hissar jour	Schindler Hiss AB
Ventilation	Etcon fastighetsteknik AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Friside
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 056 317	4 935 051
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 743 817	4 803 240
Finansiella intäkter	465	428
Minskning kortfristiga fordringar	10 502	0
Ökning av kortfristiga skulder	23 198	0
	4 777 982	4 803 668
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 704 701	2 501 500
Finansiella kostnader	705 286	719 778
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 179 664
Ökning av kortfristiga fordringar	0	140 223
Minskning av långfristiga skulder	138 750	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	141 236
	3 548 738	6 682 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 285 562	3 056 317
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 229 244	-1 878 734

*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 1 337 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

Efterbesiktning har utförts i syfte att kontrollera att alla anmärkningar från "Garantibesiktning 2 år" är åtgärdade. Vid årets slut kvarstår anmärkningar.

Under verksamhetsåret har ventilationsrengöring utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	603	601	645
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 992	1 964	1 525	988
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 284	11 311	11 698	11 698
Elkostnad/m ² totalyta	108	108	99	66
Värmekostnad/m ² totalyta	91	86	75	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	26	23	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	131	148	117
Soliditet (%)	72	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-143	106	-51	358
Nettoomsättning (tkr)	4 735	4 768	4 794	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	1 545 430	413 000	0	1 132 430
S:a bundet eget kapital	153 315 430	413 000	0	152 902 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 726 134	-413 000	105 885	-1 419 019
Årets resultat	-143 192	-143 192	-105 885	105 885
S:a ansamlad förlust	-1 869 326	-556 192	0	-1 313 134
S:a eget kapital	151 446 104	-143 192	0	151 589 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-143 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 313 134
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-413 000</u>
summa balanserat resultat	-1 869 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>201 937</u>
att i ny räkning överförs	-1 667 389

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 734 924	4 767 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 893	35 511
Summa rörelseintäkter		4 743 817	4 803 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 103 097	-1 873 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-483 326	-503 481
Personalkostnader	Not 6	-118 278	-124 849
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 477 486	-1 476 503
Summa rörelsekostnader		-4 182 188	-3 978 004
RÖRELSERESULTAT		561 629	825 236
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		465	428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 286	-719 778
Summa finansiella poster		-704 821	-719 350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143 192	105 885
ÅRETS RESULTAT		-143 192	105 885

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	205 951 794	207 429 280
Summa materiella anläggningstillgångar	205 951 794	207 429 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	205 951 794	207 429 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	121 962	131 468
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 573 387	3 345 138
Summa kortfristiga fordringar	4 695 349	3 476 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 695 349	3 476 606
SUMMA TILLGÅNGAR	210 647 143	210 905 887

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 770 000	151 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 545 430	1 132 430
Summa bundet eget kapital		153 315 430	152 902 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 726 134	-1 419 019
Årets resultat		-143 192	105 885
Summa fritt eget kapital		-1 869 326	-1 313 134
SUMMA EGET KAPITAL		151 446 104	151 589 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	58 176 250	58 315 000
Summa långfristiga skulder		58 176 250	58 315 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	185 000	185 000
Leverantörsskulder		201 114	75 382
Skatteskulder		90 680	90 680
Övriga skulder		31 268	37 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	516 727	613 399
Summa kortfristiga skulder		1 024 789	1 001 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 647 143	210 905 887

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 108 770	3 116 297
Hyror lokaler momspliktiga	651 485	642 255
Hyror lokaler	0	127
Hyror garage/parkering moms	16 282	15 750
Hyror garage/parkering	531 417	537 253
Hyror garage	57 983	36 900
Elintäkter	301 668	352 651
Elintäkter moms	29 522	13 837
Överlåtelse/pantsättning	34 812	47 945
Avgift andrahandsuthyrning	2 977	4 700
Öresutjämning	9	15
	4 734 924	4 767 729

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 373	10 682
Övriga intäkter	2 520	24 829
	8 893	35 511

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 218	6 048
	Städning enligt beställning	3 804	9 240
	Mattvätt/Hyrmattor	23 915	20 752
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	40 763
	Hissbesiktning	13 230	2 881
	Myndighetstillsyn	0	4 336
	Bevakning	14 092	17 788
	Gemensamma utrymmen	0	1 827
	Garage	118 465	115 264
	Sophantering	0	3 942
	Serviceavtal	47 986	39 406
	Förbrukningsmateriel	45 132	8 150
	Störningsjour och larm	1 182	2 467
	Brandskydd	4 069	0
		283 094	272 863
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 458	3 845
	Lokaler	2 460	0
	Sophantering/återvinning	15 984	1 934
	Entré/trapphus	2 425	2 466
	Lås	786	766
	VVS	1 469	3 434
	Värmeanläggning/undercentral	4 399	9 376
	Ventilation	4 795	30 804
	Elinstallationer	9 564	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 014	1 827
	Bredband	7 909	0
	Hiss	25 243	35 555
	Tak	0	5 874
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 446
	Vattenskada	0	73 586
		90 504	171 913
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	201 937	0
		201 937	0
	Taxebundna kostnader		
	El	593 520	592 593
	Värme	499 537	475 196
	Vatten	202 439	144 922
	Sophämtning/renhållning	88 393	76 094
		1 383 889	1 288 805
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 949	42 837
	Kabel-TV	36 750	36 012
	Bredband	15 634	15 402
		98 334	94 250
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 340	45 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 103 097	1 873 171

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 933	5 581
	Tele- och datakommunikation	655	1 424
	Juridiska åtgärder	41 103	14 082
	Inkassering avgift/hyra	8 070	11 475
	Revisionsarvode extern revisor	23 470	24 332
	Föreningskostnader	16 383	19 000
	Studieverksamhet	0	3 335
	Förvaltningsarvode	326 490	285 302
	Förvaltningsarvoden övriga	2 915	9 814
	Administration	26 801	83 523
	Konsultarvode	25 385	45 611
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	0
		483 326	503 481
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	95 000
	Sociala kostnader	28 278	29 849
		118 278	124 849
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 477 486	1 476 503
		1 477 486	1 476 503

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	211 837 164	210 657 500
	Nyanskaffningar	0	1 179 664
	Utgående anskaffningsvärde	211 837 164	211 837 164
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 407 883	-2 931 380
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 477 486	-1 476 503
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 885 370	-4 407 883
	Planenligt restvärde vid årets slut	205 951 794	207 429 280
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 088 519	64 088 519
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 790 000	95 790 000
	Taxeringsvärde mark	41 744 000	41 744 000
		137 534 000	137 534 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	133 000 000
	Lokaler	4 534 000	4 534 000
		137 534 000	137 534 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	51 583	52 579
	Klientmedel hos SBC	4 285 562	3 056 317
	Fordringar	236 242	236 242
		4 573 387	3 345 138
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 132 430	823 083
	Reservering enligt stadgar	413 000	361 312
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-51 965
	Vid årets slut	1 545 430	1 132 430

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,390 %	15 000 000	15 000 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,130 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	0,590 %	18 361 250	18 500 000	rörlig
Swedbank	1,820 %	15 000 000	15 000 000	2019-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		58 361 250	58 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-185 000	-185 000	
		58 176 250	58 315 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 436 250 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	85 000	90 000
Sociala avgifter	26 707	28 278
Ränta	73 525	76 626
Avgifter och hyror	331 495	418 495
	516 727	613 399

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Entreprenörens arbete med att åtgärda de kvarstående brister som framkom vid efterbesiktningen pågår även under 2019.

I januari villkorsändrades ett av lånen hos Stadshypotek AB (Handelsbanken). Lånet bands på 1 år med 90 dagars rörlig STIBOR-ränta.

I samband med villkorsändringen amorterades 2,5 mkr.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 16 / 4 2019



Antonio Farina
Ledamot



Mikael Hederby
Ledamot



Emil Karlsson
Ledamot



Karin Lerdin
Ledamot



Sven Johan Persson Schlyter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad 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 2018.

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 2018 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 på fel.

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 avveckla 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kristallen 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

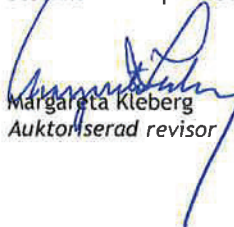
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 30 april 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor