

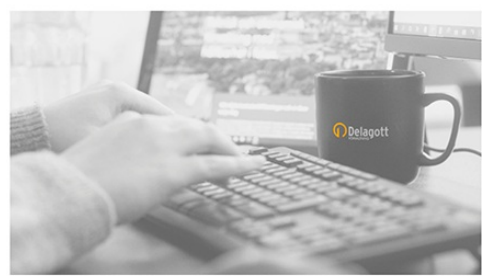
Brf Sjökristallen

Org.nr: 769614-1121

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sjökristallen, organisationsnummer 769614-1121, har upprättat följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nytjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Nacka

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006.

Ekonomisk plan registrerades år 2007.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2007.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Samfällighet

Föreningen ingår i Bastusjöns Samfällighetsförening

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Mårten Wallén
Ledamot	Daniel Björk
Ledamot	Caroline Törnberg
Suppleant	Dennis Troell
Suppleant	Rasmus Sandeborg

Auktoriserat revisionsbolag: KPMG

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 51:25

Föreningens adresser:

Barnhemsvägen 11

Nybyggnadsår: 2008

Värdeår: 2008

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	15	1 080
3 rok	1	72
4 rok	8	1 080
Summa	24	2 232

Totalt antal bostadslägenheter: 24

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	20

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	38.5

Totalt antal lokaler: 3

Totalyta (m²): 2 290.5

Parkeringar

Föreningen disponerar 23 parkeringsplatser, 8 av dessa är utrustade med laddstolpe.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Administrativ förvaltning	Delagott
Fastighetsskötsel	Delagott
Trappstädning	Delagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan med en tidshorisont på 36 år.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av mobilmast	2023	Slutförd
Flytt av elcentral	2023	Slutförd
Komplettering snörasskydd	2023	Slutförd
Utdökning med 4 laddplatser	2023	Slutförd
Fasadtvätt	2024/25	Planerad
Parkeringsplats utökad	2024/25	Planerad
Loftgångar kompl.	2025	Planerad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningslånen lades om under året där även amorteringsbeloppet justerades för att balansera det högre ränteläget.

Medlemsinformation

37 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 36

24 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	1 967	1 803	1 768	1 694
Årsavgifter, tkr	1 659	1 509	1 429	1 429
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 804	- 23	- 140	11
Soliditet ¹ , %	70	70	70	69
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	7 619	7 690	7 843	8 010
Energikostnad/kvm totalyta (el)	72	48	6	24
Räntekänslighet, %	11.5	12.3	12.6	12.8
Sparande/kvm totalyta	0	250	271	261
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	78	81	82
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	737	670	665	638
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 749	7 821	7 977	8 147

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm totalyta. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad totala elkostnader per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket främst beror på att räntekostnaderna har ökat från år till år. Andra bidragande faktorer till det negativa resultatet är underhållskostnader och föreningens avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär ingen faktisk minskning av pengar i kassan. Om avskrivningarna och underhållskostnaderna exkluderas visar föreningen ett justerat resultat på 7 995 kr.

Anledningen till att årets underhållskostnader exkluderas från resultatet är att ge en tydligare bild av föreningens ekonomiska situation från den löpande verksamheten. Eftersom föreningen äger fastigheten måste den underhållas, vilket innebär att underhållskostnaderna kan variera kraftigt mellan åren. För att bättre förstå föreningens underliggande ekonomi är det därför relevant att exkludera dessa och avskrivningskostnader från resultatet.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 162 500 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 660 000	234 664	- 23 028	41 871 636
Balanseras i ny räkning		-23 028	23 028	0
Årets resultat			-803 931	-803 931
Belopp vid årets utgång	41 660 000	211 636	- 803 931	41 067 705

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	211 637
Årets resultat	- 803 931
Totalt	- 592 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	- 69 883
Balanseras i ny räkning	- 522 411
Totalt	- 592 294

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 966 613	1 802 780
Övriga rörelseintäkter	3	290	39 550
Summa Rörelseintäkter		1 966 903	1 842 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 441 202	-1 006 718
Övriga externa kostnader		-137 383	-14 009
Personalkostnader		-81 908	-47 311
Avskrivningar		-583 138	-574 325
Summa Rörelsekostnader		-2 243 631	-1 642 363
RÖRELSERESULTAT		-276 728	199 967
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 318	-223 342
Summa Finansiella poster		-527 203	-222 995
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-803 931	-23 028
RESULTAT FÖRE SKATT		-803 931	-23 028
ÅRETS RESULTAT		-803 931	-23 028

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	57 419 259	57 914 271
Summa materiella anläggningstillgångar		57 419 259	57 914 271
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 419 259	57 914 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 421	8 208
Övriga fordringar		21 777	109 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 133	210 761
Summa kortfristiga fordringar		287 331	328 828
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 295 309	1 645 491
Summa kassa och bank		1 295 309	1 645 491
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 582 640	1 974 318
SUMMA TILLGÅNGAR		59 001 899	59 888 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		41 660 000	41 660 000
Summa bundet eget kapital		41 660 000	41 660 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		211 637	234 664
Årets resultat		-803 931	-23 028
Summa ansamlad förlust		-592 294	211 636
SUMMA EGET KAPITAL		41 067 706	41 871 636
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	8 791 250	0
Övriga skulder		14 012	14 012
Summa långfristiga skulder		8 805 262	14 012
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	8 659 516	17 613 266
Leverantörsskulder		107 663	213 527
Skatteskulder		90 069	86 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 683	89 440
Summa kortfristiga skulder		9 128 931	18 002 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 001 899	59 888 590

Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-276 728	199 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	583 138	574 325
Summa	306 410	774 293
Erhållen ränta	115	347
Erlagd ränta	-527 318	-223 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-220 793	551 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	11 962	0
Ökning av rörelsefordringar	0	-39 995
Ökning av rörelseskulder	109 275	67 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-99 556	578 716
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Installation av Laddplats	-88 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 125	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-162 500	-351 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 500	-351 600
Årets kassaflöde	-350 181	227 116
Likvida medel vid årets början	1 645 490	1 418 374
Likvida medel vid årets slut	1 295 309	1 645 490

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

I årsavgifterna ingår ersättning för värme, renhållning och konsumtionsvatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	10-120 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter bostäder	1 513 773	1 429 291
Hysesintäkter lokaler	114 598	79 836
Hysesintäkter förråd	33 400	34 200
Hysesintäkter garage och p-platser	154 759	159 756
Hysesintäkter mobilmast	0	15 069
Debiterade elkostnader	140 907	75 533
Debiterade värmekostnader	4 529	4 171
Övriga intäkter	4 646	4 926
Totalt nettoomsättning	1 966 612	1 802 781

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023/2024	2022/2023
Erhållna bidrag	0	39 550
Övriga ersättningar och intäkter	290	0
Totalt övriga rörelseintäkter	290	39 550
Erhållna bidrag avser elstöd		

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsel	165 936	110 248
Hiss	63 423	22 099
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 169	2 021
Fastighetsskötsel	28 695	27 285
Fastighetsstäd	37 918	37 008
Matthyra	1 002	0
Trädgårdsskötsel	245	0
Snöröjning/sandning	0	4 413
Revisionsarvode	48 500	31 250
Ekonomisk förvaltning	40 227	36 966
Förbrukningsmaterial/ förbrukningsinventarier	14 532	466
Fastighetsförsäkring	37 288	34 211
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 430	44 966
Samfällighetskostnader	706 036	614 148
Övriga driftkostnader	16 309	14 671
Reparationer	19 693	5 706
Underhåll	212 798	21 260
Totalt operativ drift och underhåll	1 441 202	1 006 718

Not 5. Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	53 136 270	53 136 270
Anskaffningsvärde mark	9 530 911	9 530 911
Inköp	88 125	0
Utgående anskaffningsvärden	62 755 306	62 667 181
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 752 909	- 4 178 584
Årets avskrivningar	- 583 138	- 574 325
Utgående avskrivningar	-5 336 047	-4 752 909
Utgående redovisat värde	57 419 259	57 914 272
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	48 570 000	48 570 000
Taxeringsvärde mark	21 313 000	21 313 000
	69 883 000	69 883 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
SEB-43226290	2026-05-28	3,72 %	8 659 516	8 659 516
SEB-43226312	2025-05-28	4,12 %	8 791 250	8 953 750
Summa skulder till kreditinstitut			17 450 766	17 613 266
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 791 250	-17 613 266
			8 659 516	0

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån 43226312 (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Efter 5 år beräknas föreningens låneskuld vara 16 638 266, vilket motsvarar 7 264 kr/kvm

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	20 050 000	20 050 000
Summa:	20 050 000	20 050 000

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mårten Wallén
Ordförande

Daniel Björk
Ledamot

Caroline Törnberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG

Monika Lindgren
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LARS ANDERS MÅRTEN WALLÉN

Styrelseordförande

Serienummer: 8fcaf03fca5e5b[...]1d6905228405f

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-11-01 07:31:07 UTC



Daniel Björk

Styrelseordförande

Serienummer: c34dc4dc61227f[...]a6ab8972ff23b

IP: 185.184.xxx.xxx

2024-11-01 14:08:31 UTC



CAROLINE TÖRNBERG

Styrelseledamot

Serienummer: fc67c03fea195a[...]d33b7ec3228ee

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-11-04 07:06:05 UTC



MONIKA LINDGREN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 3c90a02222de2a[...]c1b8e1a0e218c

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-11-04 10:00:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**