

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kristallen
Karlskrona

769636-1372

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristallen Karlskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även ske till juridisk person.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2020.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

William Ljungblad, ordförande
Carina Bärlund
Gert Kjellson
Jonas Hellström

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2023
2023

Styrelsesuppleanter

Korab Perolli

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Ordinarie revisorer

Michael Hertin

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Fastigheter

Fastighetsbeteckning	Karlskrona Borgmästaren 18-20, 32
Adress	Västra Prinsgatan 12, Konstapelsgatan 27
Total boyta	1 912 kvm
Total lokalyta	135 kvm
Antal lägenheter	24 st bostadsrätter
Lägenhetsfördelning	13 st 2 RoK, 3 st 3 RoK, 8 st 4 RoK
Försäkring	Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Proinova

Underhåll

De senaste åren har omfattande renoveringar genomförts på fastigheterna innefattandes bland annat: relining av avloppsstammar, byte till 3-glasfönster, målning av fasad, renovering av tak, målning i trapphus, installation av hiss samt invändiga renoveringar av respektive lägenhet. Utöver utförda renoveringar bedöms inget väsentligt underhållsbehov föreligga under de närmaste åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utökat sina banklån med cirka 400 tkr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för att möta de ökade kostnader som inflationen och räntehöjningarna fört med sig. En första höjning med 5% gjordes i januari 2023 följt av ytterligare en höjning med 5% med början i juli månad.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Beskattning

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens fastigheter är förvärvade till ett pris som understiger tillgångarnas marknadsvärde genom så kallad paketering. Detta innebär att fastigheterna har varit föremål för underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheterna. Per 2023-06-30 uppgår den uppskjutna skatteskulden hänförlig till fastigheterna till 16 389 tkr. Eftersom föreningens avsikt med innehavet av fastigheterna är att långsiktigt äga och upplåta lägenheter till sina medlemmar förväntas inte den uppskjutna skatten realiseras.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi visar på ett underskott för räkenskapsåret, vilket är väntat då föreningen i enlighet med den ekonomiska planen inte tar ut årsavgifter för att täcka avskrivningar på föreningens fastigheter. Detta då avskrivningarna endast utgör en bokföringsmässig kostnad och inte motsvaras av någon faktisk utbetalning. I beräkningen av årsavgifterna ingår istället kostnader för föreningens löpande drift, räntor, amorteringar samt en uppskattad kostnad för framtida underhåll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	1 332	1 334	755	51
Resultat efter finansiella poster	-999	-1 040	-1 460	-442
Årsavgift per kvm bostadsyta	583	556	556	556
Lån per kvm bostads- och lokalyta	11 382	11 295	11 411	11 536

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 206 413	-1 901 779	-1 039 591	60 265 043
Disposition av föregående års resultat:		-1 039 591	1 039 591	0
Årets resultat			-999 234	-999 234
Belopp vid årets utgång	63 206 413	-2 941 370	-999 234	59 265 809

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 941 370
årets förlust	-999 234
	-3 940 604
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 940 604
	-3 940 604

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

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 331 979	1 333 922
Övriga intäkter		16 362	0
		1 348 341	1 333 922
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-523 551	-748 846
Övriga externa kostnader	4	-127 229	-124 280
Personalkostnader	5	-8 760	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 208 770	-1 090 800
		-1 868 310	-1 963 926
Rörelseresultat		-519 969	-630 004
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 285	-409 587
		-479 265	-409 587
Resultat efter finansiella poster		-999 234	-1 039 591
Resultat före skatt		-999 234	-1 039 591
Årets resultat		-999 234	-1 039 591

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 117 202	83 325 972
		82 117 202	83 325 972
Summa anläggningstillgångar		82 117 202	83 325 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		241 369	206 311
Övriga fordringar		16 352	0
Förutbetalda kostnader		47 245	62 621
		304 966	268 932
<i>Kassa och bank</i>		645 389	350 389
Summa omsättningstillgångar		950 355	619 321
SUMMA TILLGÅNGAR		83 067 557	83 945 293

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 206 413	63 206 413
		63 206 413	63 206 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 941 370	-1 901 779
Årets resultat		-999 234	-1 039 591
		-3 940 604	-2 941 370
Summa eget kapital		59 265 809	60 265 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8, 9	23 060 972	22 885 151
Summa långfristiga skulder		23 060 972	22 885 151
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8, 9	239 466	236 124
Leverantörsskulder		23 652	92 966
Aktuella skatteskulder		50 229	89 803
Övriga skulder		31 404	1 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 025	374 575
Summa kortfristiga skulder		740 776	795 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 067 557	83 945 293

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Årsavgifter och hyresintäkter redovisas linjärt över hyresperioden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningens förvärv av fastigheter via aktiebolag redovisas i enlighet med FAR:s uttalanden i redovisningsfrågor, RedU 9. I köpeskillingen för aktierna i dotterbolaget finns ett övervärde hänförligt till dotterbolagets fastigheters verkliga värden. Efter föreningens förvärv av fastigheterna från dotterbolaget redovisas övervärdet som värdeöverföring (utdelning) från dotterbolaget och läggs till anskaffningsvärdet för föreningens fastigheter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	
Stomme	100 år
Fasad, yttertak, fönster, balkonger	30-70 år
Ledningssystem	30-50 år
Övrigt	15-30 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Avgifts- och hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 088 793	1 030 467
Hyor lokaler	84 161	121 194
Hyor parkeringsplatser	107 374	105 425
Vidarefakturerade inköp	51 639	76 836
Erhållna stöd	16 227	0
Övrigt	147	0
	1 348 341	1 333 922

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El (delvis vidarefakturerat)	62 808	56 195
Värme	175 634	193 553
Vatten	-33 663	106 482
Avfall	52 884	54 050
Reparation och underhåll	74 491	70 656
Fastighetsskötsel	100 044	96 833
Förbrukningsinventarier-/material	7 219	23 414
Vidarefakturerade inköp	19 247	70 000
Försäkring	52 264	48 766
Övrigt	12 623	28 896
	523 551	748 845

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsavgift/-skatt	47 386	45 490
Revisionsarvode	21 500	25 000
Redovisningstjänster	50 000	50 000
Bankkostnader	1 504	1 037
Övrigt	6 839	2 753
	127 229	124 280

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvode har utgått enligt nedan.

Styrelsearvode	6 666	0
Sociala avgifter	2 094	0
	8 760	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	85 827 660	86 258 310
Inköp	0	70 562
Genom förvärv av dotterföretag	0	-501 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 827 660	85 827 660
Ingående avskrivningar	-2 501 688	-1 410 888
Årets avskrivningar	-1 208 770	-1 090 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 710 458	-2 501 688
Utgående redovisat värde	82 117 202	83 325 972

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare / villkorsändringsdag	Belopp	Räntesats % 2023-06-30
Sparbanken Eken / 2025-05-28	9 691 679	1,85
Sparbanken Eken / 2025-05-28	9 691 679	1,85
Sparbanken Eken / 2023-09-01	3 917 080	4,18
	23 300 438	

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23 300 438 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-06-30	2022-06-30
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	23 060 972	22 885 151
	23 060 972	22 885 151
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	239 466	236 124
	239 466	236 124

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	23 564 000	23 564 000
	23 564 000	23 564 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har årsavgiften höjts med 5%. Ändringen har skett med början från och med juli månad.

Karlskrona den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Ljungblad
Ordförande

Carina Bärlund

Gert Kjellson

Jonas Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Hertin
Revisor



<u>Budget Kostnader</u>	Budget 2024	Utfall 2023
El	65 000	62 808
Värme	178 500	175 634
Vatten	80 000	-33 663
Avfall	55 000	52 884
Reperation/underhåll	50 000	74 491
Fastighetsskötsel	110 000	100 044
Förbruknings mat.	10 000	7 219
Vidarfakturering		19 247
Försäkring	55 000	52 264
Övrigt	15 000	12 623
Summa	618 500	523 551

Fastighetsskatt	48 500	47 386
Revisionsarvode	15 000	21 500
Redovisningstjänster	50 000	50 000
Bankkostnader	1 000	1 504
Övrigt	2 500	6 839
Summa	117 000	127 229
Styrelse arvode		8 760

735 500	659 540
----------------	----------------

Lån Ränta		
1+2	358 592	
Rörligt 4,95%	195 000	
Summa	553 592	479 285

Amortering	239 446	236 124
------------	----------------	----------------

Summa	1 528 538	1 374 949
-------	-----------	-----------

<u>Intäkter</u>			2024	2025
			5%	5%
Avgifter 613kr/kvm	1 172 056	1 088 793	644	704
Föråd			1 231 328	1 346 048
Hyra lokal P-vakt	86 685	84 161		
Hyra lokaler	0	0		
Parkering	107 374	107 374	400kr/plats	

Stöd/el	0	16 227
Övrigt		147
Vidare.fakt/inköp		51 639
		-51 639
	1 366 115	1 296 702
Likviditetsförändring	-162 423	-78 247