

Bostadsrättsföreningen Kryddan
Org nr 716411-5623

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01--2013-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	11
- balansräkning	12
- noter	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter samt lägst 3 och högst 7 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-09-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		Vald t.o.m.
Bengt Hammas	Ordförande	2014
Magnus Edlund	Vice ordförande	2013
Britta Norberg	Sekreterare	2013
Marcus Esplund		2014
Magnus Svensson		2014
Katarina Emlund		2013 avflyttad 2013-05-31

Suppleanter

Annika Alsterfors	2013
Karin Malmgren	2013
Patrik Nilsson	2013
Ellinor von Rosen	2014
Daniel Liedström	2014
Lena Ehrling	2014

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen tillsammans, samt två i förening av Bengt Hammas, Magnus Edlund och Britta Norberg.

Styrelsen har under bokföringsåret haft 8 (10) sammanträden inkl det konstituerande sammanträdet.

En extrastämma där beslut om att friköpa tomträtterna hölls 2013-04-23.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige Forsäkring ASA.

Revisorer

Curt Gustavsson	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorsuppleant

Bengt Jansson

Valberedning

Helen Tandemar, Lennart Häggström och Mats Jansson, med Lennart Häggström som sammankallande.

Flerårsjämförelse

	2012- 2013	2011- 2012	2010- 2011	2009- 2010	2008- 2009
Årets resultat, kkr	176	1 037	1 027	-366	271
Driftskostnad kr/kvm	315	295	259	262	240
Räntekostnad kr/kvm	154	155	149	145	169

Fastighetens tekniska status

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument för långsiktiga och kortsiktiga åtgärder. Underhållsplanen är behovsprövad, dvs underhållsbehovet på fastigheten bedöms vid årligen återkommande underhållsronder, där förvaltaren och styrelseledamöter deltar.

Underhållsplanen uppdateras varje år och finns med som en punkt på varje styrelsemöte. Alla åtgärder relateras alltid till det ekonomiska läget!

Uppföljning av felanmälningsstatistik ca två gånger per termin, då detta kan påverka underhåll och kostnadsläget.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Kryddan 1, 3 och 5 i Örebro kommun med därpå uppförda byggnader med 98 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 3 samlingslokaler, tillhörande garagebyggnad, lekplatser och grönområden. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adresser är Senapsvägen 1-37, 71-107 samt Kumminvägen 32-66 i Örebro. Den totala boytan uppgår till 9 347 kvm.

Lägenhetsfördelning

19 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
34 st 4 rum och kök
11 st 5 rum och kök

Övrigt

67 st garage, 22 st på gård 1, 23 st på gård 3 och 22 st på gård 5.
4 st förråd
3 st gemensamhetslokaler

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Gjenside försäkring ASA. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivanslutet fiber-bredband finns i alla hushåll. Comhem finns kvar som tidigare för de som önskat behålla det.

Verksamhet under året

Föreningen har fr.o.m. 2010 07 01 bytt förvaltare från Riksbyggen till Egeryds Fastighetsförvaltning AB. Avtalet löper på 3 år, men kommer att fortsätta, så länge båda parter finner att det finns en fungerande samverkan. Ömsesidig uppsägning på 6 månader. Den sista juni 2013 avslutades alltså de första tre åren med det nya förvaltarskapet hos Egeryds. Föreningen bytte namn från Riksbyggen Brf Örebrohus nr 22 till Brf Kryddan i samband med förvaltarbytet. Föreningens fastighetsbeteckningar är Kryddan 1 (gård1), Kryddan 3 (gård 3), Kryddan 5 (gård 5).

Styrelsen har haft och har löpande utvärdering angående synen på hur föreningen har blivit förvaltad och hur styrelsen har blivit hjälpt och vid kritik erhållit god stöttning av förvaltarskapet. Kommunikation mellan styrelse och förvaltare har varit regelbunden, och ömsesidig återkoppling på alla processer har utförts med hög noggrannhet.

Utförda uppgifter av Egeryds utgår från beslut tagna av den valda styrelsen i syfte att värdesäkra, skydda och underhålla fastigheten så att denna verkligen sköts enligt regelverk. Denna hjälp med mera stringent styrning från förvaltare har tidigare saknats. Detta har då även medfört en aktivare och mer medveten styrelse. Bl. a. har vi mera systematiskt tillämpat projektgrupper i arbetet. Styrelsearbeten sköts på fritid och mestadels mellan styrelsemötena. Styrelsen har ett styrelsemöte per månad, ca 10 stycken/ år. Gårdsmöten där information ges av styrelseledamot sker ca 1 - 2 gånger per termin. Föreningen har brutet räkenskapsår 1/7 - 30/6. Årsstämman hålls i slutet av september. Brf Kryddan har en hemsida, adress www.brfkryddan.se. Sidan länkas från www.egeryds.se/brfkryddan.

Här kommer all information att läggas, och det som står här är alltid det som gäller.

Gamla lägenhetspärmar bör sparas och överlåtas vid försäljning. Bra för historisk kännedom om föreningen.

Informationsspridning till föreningens medlemmar sker via följande kanaler:

- 1. På hemsidan brfkryddan.se samt på gårdarnas anslagstavlor** i form av sammanfattning av beslut och diskussioner vid styrelsemötena.
- 2. Vid gårdsmöten.** Här sker muntlig information, som ger möjligheter till frågor och klarlägganden samt tvåvägskommunikation. Minnesanteckningar från dessa möten läggs också ut på hemsidan och anslås på tavlorna, för att även informera utåt om vad som pågår i föreningen. Ambitionen är att i högre omfattning än tidigare hålla gårdsmöten, som leds av styrelserepresentanter på respektive gårdar. Målet är en till två gånger per termin samt i samband med gårdsstädningarna höst och vår. Gårdsmötena är viktiga p. gr. a. föreningens geografiska struktur med tre gårdar.

Det bör understrykas att det är en skyldighet för bostadsrättshavaren (brh), att inhämta informationen från någon av dessa informationskällor. Brh kan aldrig säga att vederbörande inte hade kännedom om informationskällorna!!

Förvaltaren kontaktas inför frågor som berör lägenheten (lgh), renovering mm, samt det omvända, att förvaltaren meddelar när de skall in i lgh och att det ”lappas” före, där brh godkänner att man går in i lgh samt lämnar en lapp när de varit där, då detta inte alltid märks tydligt.

Självkritik är en ynnest och styrelsen och förvaltarens inställning, att vi har ett förbättringsutrymme och skall försöka bli bättre på att sprida information. Föreningen är svår att greppa då vi har tre gårdar. På varje gård är det tre olika hustyper, boendeformer. Detta är den stora utmaningen för styrelsen, att nå ut med informationen.

Utfört underhåll

Spolning av våra avlopp har genomförts under våren 2013. Dessa åtgärder medför att eventuella stambyten kommer att kunna skjutas på framtiden. Normalt utförs dessa när fastigheten är ca 50 år gammal.

Målning av våra entredörrar och förrådsdörrar har genomförts, men i skrivande stund inte slutbesiktats.

Kommentar kring målning generellt: Den nya färgen (dessa har originalfärgnummer) ger en kontrast mot tidigare målade ytor, medförande att icke målat kan se dåligt ut och/ eller att det uppfattas som målat med felaktig färgnyans. Enda sättet att komma ifrån detta är att måla allt samtidigt, och som alla förstår går detta inte av ekonomiska skäl att genomföra. Det stämmer dåligt med vår devis:” underhåll efter behov”.

Underhåll av taken: Lagning, rengöring och målning på våra höghus har genomförts under slutet på verksamhetsåret.

Trapphusen och gårdslokalerna har upprustats med nya golvytor(alla höghusen) och målning av trapphus (gård 1 och gård 3).

Gård 3 erhöll färg från föreningen och frivilliga målade om gårdslokalen gård 3.

Träarbeten har utförts på flera ställen men har ännu inte helt färdigställts. Målning på dessa ytor kvarstår.

Översyn av **lekplatser** utförda. Ny sand tillförd vid behov.

Containrar på respektive gårdar för trädgårdsavfall fungerar bra. På grund av priset 289 kr/ månad/ container och gård kommer container fr.o.m. hösten 2013 inte att finnas från sista oktober till slutet på april. Trädgårdsavfall som kommer från hushållsblommor mm får källsorteras på annan plats.

Underhållsronder för att bedöma renoveringsbehov av vissa ytor har genomförts.

Snöröjning och halkbekämpning har fungerat bra under gångna vinterhalvåret.

OVK-besiktning av punkthusen har utförts våren 2013 och ev. åtgärder planeras till kommande budgetår.

Doc

Ny underhållsplan omfattande åren 2013-2022, en för varje gård, har tagits fram.

Planerat underhåll

Stambyten brukar ske när behov föreligger. Vanligtvis vid en ålder på husen på ca 50 år. Vi ser hela tiden till att det finns medel för att åtgärda det som krävs vid den tidpunkten (därför viktigt att fråga, kontakta förvaltaren före renovering av våtutrymmen). Ett kommande stambyte kommer att för alla berörda informeras och planeras minst 12 till 24 månader i förväg. Sålunda våra fastigheter blir aktuella kring år 2030.

Förebyggande underhåll med spolning av taken på låghusen samt översyn av hängrännor, som behöver rensas och eventuellt bytas till vissa delar, planeras att upphandlas och genomföras under kommande verksamhetsår. Det var tänkt att genomföras under 2012-2013, men prioriterades ned.

Upphandling kommer att ske under hösten för att kunna börja genomföras när vintern släpper sitt grepp och innan vi börjar med iordningställande av våra uteplatser inför sommaren 2014.

Energifrågan finns på agendan vid varje möte. Fjärrvärme torde vara det som kommer att dominera som värmekälla, då andra tekniker(bergvärme, solpaneler), är alldeles för dyra med avskrivningstider upp mot 8 - 10 år.

Däremot kan det bli aktuellt med individuell mätning av förbrukningen på såväl varmvatten som vanligt hushållsvatten. Varje hushåll kan då påverka sin egen kostnad och slippa betala för andras behov. Det är också en allvarlig miljöaspekt, uppvärmningskostnader med koldioxidutsläpp. Vattentillgången är i våra trakter en hotad resurs. Diskuteras i dagarna vatten från bl.a. Vättern.

Uppförande av cykelförråd kommer att aktualiseras, gäller för gård 1 respektive gård 5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trappstädning (punkthusen) och **skötsel av yttre miljö** har fungerat väl. **Detta tack vare eldsjälarna som tar sitt ansvar.** Gäller trappstädning, gräsklippning, återvinningsrummen, den löpande skötseln mellan städdagarna. Därför har det uppstått diskussioner kring huruvida trappstädning och yttre miljö skall läggas ut på entreprenad.

Diskussioner om att köpa in tjänsterna har förelegat inom styrelsen. Styrelsen återkommer i frågan.

Återvinningsrummen har på det hela taget skötts bra. Men det finns ett stort förbättringsutrymme. Bra om var och en ser över sitt förhållningssätt till källsortering. Det är icke sällan sådant som brh skall avtransportera till återvinningscentral ex.vis överblivna möbler, byggmateriel, elektronik mm påträffas i återvinningsrummen.

Friköp av tomterna.

Föreningen har under budgetåret friköpt våra tomter. Detta har kunnat genomföras utan höjning av månadsavgiften. Hyran var 433 000 kr/ år, motsvarande 386 kr/ lägenhet/månad. Köpeskillingen blev ca 14,5 miljoner inkl lagfartskostnad. Finansieringen görs med ett lån på Swedbank på 13,5

dox

miljoner och resten från eget kapital. Räntan är 3,47 %, (indikativa räntan var 3,82%) och löptiden 10 år. Kan därefter delas upp och få olika löptider utifrån aktuell räntesituation. Amortering 1% var ett krav från banken vilket även styrelsen önskade. Amortering på övriga lån (2 respektive 2,5%) minskas vid omsättningsdatum till att i fortsättningen ligga på 1%. Stämman 23 april 2013 beslutade med majoritet att friköpa.

Detta är en fantastiskt värdeskapande åtgärd. Det är bara att ta av sig hatten och buga för ett klokt beslut taget på x-tra stämman april 2013. Styrelsen har gjort ett grundligt arbete med att ta fram ett beslutsunderlag med konsekvensbeskrivning.

Detaljplanen är nu ändrad för Sörbyängen och vår förening. Detta medför att det blir lättare att uppföra uterum, cykelförråd, redskapsbodur. Sedvanlig ordning med framställan till styrelsen om sina planer gäller dock fortfarande för brh. Först efter godkännande från styrelsen får brh på egen bekostnad ansöka om bygglov. Förvaltare skall informeras vid anslutning mot befintlig huskropp

Brandsäkerhet. Det får inte förvaras brännbara saker i trapphusen eller på loftgångar (ex.vis cyklar, möbler, barnvagnar). Hyresgäster dör inte av öppen låga, utan det är giftiga rökgaser, som oftast leder till dödsfall. Dessa föremål kan förhindra utrymning och räddningsinsatser. Brandsyn från Nerikes Brandkår har skett inom våra fastigheter där vi har fått föreläggande om att åtgärda flera saker. Detta är utfört och vi är för stunden godkända.

Kontroll/ tillsyn sker utan förvarning från brandmyndigheterna.

Brandvarnare är utdelade till alla hushåll från föreningen. Skötsel av dessa är bostadsrättshavarens skyldighet!

Här har vi ett stort förbättringutrymme!

Gårdslokalernas underhåll, skötsel och användningsområde har under lång tid varit en **källa till konflikt**. Varierande mellan gårdarna.

Det måste bli ett definitivt slut på konflikter kring detta utrymme!

Det har funnits regelverk, praxis, som utarbetats under lång tid. Dessa är olika mellan gårdarna. Inför stämman är en motion lagd som önskar stämmans stöd att nya styrelsen får utarbeta regler som gäller lika för hela föreningens tre föreningslokaler och att det finns en konsekvens, när man bryter mot reglerna som är uppsatta.

Dokumentet skall vara framtaget till julen 2013.

Gårdskassepengarna. Ett dokument ska tas fram, som klargör hur dessa pengar skall användas.

De skall redovisas med originalkvitton och bokföring skall hållas av ansvarig kassör för dessa pengar. Detta skulle varit genomfört 2012-2013, men blev bordlagt.

Dokumentet skall vara klart till julen 2013.

Styrelsen har infört en statuskontroll vid varje överlåtelse (försäljning). Det som gäller är att alla avvikelser från originalet är säljarens ansvar att återställa till ursprungsskicket vid påkallande av föreningen eller köparen av lgh (besittningsrätten). Skulle köpare vara nöjd med vad som finns, så övertar den nya brh ansvaret att vid behov återställa i en framtid. Vid **överlåtelser** är det viktigt att säljaren påtalar förändringar och fel för förvaltaren vid statuskontrollen. Köparen har dessutom en undersökningsplikt såsom vid köp av annan enskild egendom. Kostnaden för statuskontrollen tar föreningen, och motiverar detta med att det är en del i det förebyggande underhållet.

Vid renovering av badrum skall alltid golvbrunnen bytas om golvet skall åtgärdas. Denna specifika kostnad står föreningen för. Skulle brunnen behöva flyttas så står brh för extrakostnaden för bilning. **Förvaltare kontaktas alltid** för att detta skall dokumenteras så vi har en aktuell status

Doc

på respektive lgh.

Parkeringsfrågan är väsentligen välfungerande. Det som blivit diskussion kring är att besöksplatserna används för långtidsparkering av brh:s besökare.

Detta är ytterligare en **konflikthård!** Man har en skyldighet att upplysa sina gäster var man kan stå som besökande. Det saknas dock detaljerade regler för hur det skall/ bör vara. Därför finns det en motion inför denna stämma som önskar stämmans stöd att den nya styrelsen får utarbeta regelverk som skall gälla alla gästparkeringarna.

Det måste även i denna fråga bli ett definitivt slut på konflikter.

Motion om motorvärmare kommer att finnas i kallelsen inför stämman.

Avslutningsvis så bor vi en oerhört populär förening med god ekonomi och ordning. Dock finns det betydande möjligheter till förbättringar från styrelsen och från den enskilde bostadsrättshavaren. Eget arbete och ett synsätt som minskar nedskräpning, onormalt slitage, ger oss en rimlig chans att undvika, minska eventuella höjningar av månadskostnaden. Vi deltar i skötsel efter förmåga och kompetens.

Kommunen och andra företag frågar inte oss om de skall höja priser och index!

Nackdelen med tillväxten och populariteten för området Sörbyängen och Brf Kryddan, har bland annat medfört ökad trafik på genomfartsgatorna och parkeringsbekymmer för boende och deras gäster. Problemen är här på det hela taget lika stora som i de centrala stadsdelarna av Örebro.

Vi skall vara oerhört stolta över vår förening och boendeform.

”Eget arbete för grannsamverkan och den gemensamma skötseln medför ökad sannolikhet för minskad höjningstakt av månadskostnaden, detta är vår belöning”

Föreningens ekonomi

Årets resultatet visar ett överskott på 175 830 kronor före avsättning till underhållsfonden.

Föreningens intäkter kommer från årsavgifter för lägenheter och månadshyror för garage och p-platser.

Föreningen har en god ekonomi. Detta är helt beroende på och helt avhängigt av stort ansvarstagande från alla bostadsrättshavare.

Fastighetsavgift erläggs med 1.210 kr per lägenhet för hyreshusenheterna, 0,75% av taxeringsvärdet för småhusen samt 1 % av taxeringsvärde för lokalerna.

Taxeringsvärdet framgår av not 7. Hyreshusenheterna har fått nytt taxeringsvärde från år 2013.

Det finns goda nyheter i stort att omnämna.

Investeringen (2011) i bredband med fiber har enligt styrelsens uppfattning givit föreningen en förhöjd standard. Vi har fortfarande kopparledning kvar. Bostadsrättshavare (brh) kan välja utifrån behov.

Detta har genomförts utan behov av att höja månadsavgifterna.

Föreningen har under budgetåret friköpt våra tomter. Även detta har kunnat genomföras utan höjning av månadsavgiften.

Styrelsens bestämda mening är att amortera på lån, behovspröva underhåll på fasader, tak, nyanskaffning av utrustning i tvättstugor, uppsnyggning av yttre miljö och gemensamhetslokaler. Detta dokumenteras under respektive fastighet som fått ett huskroppsnummer.

Denna dokumentation förvaras hos förvaltaren.

Årlig uppräknig enligt index av kommunala avgifter och förvaltningsavgiften höjer våra kostnader, som ska finansieras av våra intäkter.

Hur påverkar vi våra intäkter?

Genom höjning av våra månadsavgifter för lägenheter, garage och parkeringar!

Hur kan vi då påverka våra kostnader?

1. Styrelsen genom god planering av underhållet och smarta upphandlingar.


2. Brh genom ansvarsfullt deltagande i skötsel av våra fastigheter, undvikande av onödigt slitage och skadegörelse och varsamhet i utnyttjandet av våra gemensamma utrymmen och materiel.

"Vi tjänar inga pengar på eget arbete, men vi minskar våra utgifter, vilket ju har en direkt koppling till månadsavgiften"

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registerades hos bolagsverket 2010-11-18.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 9 st (14 st) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av basbeloppet, f.n. 1 110 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1 % av prisbasbeloppet, f.n. 445 kr per lån. 

Bengt Hammas

Tack från styrelsen för detta verksamhetsår/ Vid tangentbordet

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 508 809
Årets vinst	175 830
Reservering till yttre fond enligt budget	-935 000
Ianspråktagande av yttre fonden	1 185 382

kronor 1 935 021

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

1 935 021

kronor 1 935 021


ax

Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 500 439	6 493 027
Summa nettoomsättning		6 500 439	6 493 027
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer		-222 421	-244 242
Underhåll		-1 185 382	-452 525
Fastighetsavgift/skatt		-203 927	-213 403
Driftskostnader	3	-2 942 517	-2 759 508
Personalkostnader	4	-43 298	-46 041
Övriga kostnader	5	0	-30 875
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 597 545	-3 746 594
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-333 479	-320 787
Resultat före finansiella poster		1 569 415	2 425 646
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		46 917	57 061
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 438 649	-1 445 449
Övriga räntekostnader		-1 853	-61
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 393 585	-1 388 449
Resultat efter finansiella poster		175 830	1 037 197
Årets vinst		175 830	1 037 197
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		175 830	1 037 197
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 185 382	452 525
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-935 000	-935 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		426 212	554 722

ank

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	55 465 174	41 358 988
Summa anläggningstillgångar		<u>55 465 174</u>	<u>41 358 988</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar inkl skattekonto		1 505	1 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	195 783	332 512
		<u>197 288</u>	<u>334 001</u>
<u>Kortfristig placering</u>	8	500 000	1 800 000
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 162 840</u>	<u>1 354 625</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 860 128</u>	<u>3 488 626</u>
Summa tillgångar		<u>57 325 302</u>	<u>44 847 614</u>

doe

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		2 656 049	2 656 049
Fond för yttre underhåll		4 013 150	4 263 533
		<u>6 669 199</u>	<u>6 919 582</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 759 191	471 611
Årets vinst		175 830	1 037 197
		<u>1 935 021</u>	<u>1 508 808</u>
Summa eget kapital		<u>8 604 220</u>	<u>8 428 390</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 633 317	34 261 762
Summa långfristiga skulder		<u>46 633 317</u>	<u>34 261 762</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	832 788	794 760
Leverantörsskulder		325 975	413 173
Skatteskulder		139 876	133 790
Övriga kortfristiga skulder	11	18 919	22 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	770 207	792 783
Summa kortfristiga skulder		<u>2 087 765</u>	<u>2 157 462</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>57 325 302</u>	<u>44 847 614</u>
Ställda säkerheter	13	47 689 000	42 949 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Bankkostnader och kostnad för föreningens gårdskassor redovisas fr.o.m. detta år under rubriken Driftskostnad istället för under Övriga kostnader. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna i övrigt oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, progressiv avskrivning	75 år
Förråd, rak avskrivning	10 år
Inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Rörelsens intäkter

	2012-07-01 <u>-2013-06-30</u>	2011-07-01 <u>-2012-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	6 154 764	6 154 823
Kabel-tv avgift	78 792	78 792
Hyror lokaler	14 880	13 423
Hyror garage o p-platser	253 800	253 900
Hysesbortfall garage o p-platser	-1 797	-3 777
Hysesbortfall lokaler	0	-4 136
Öresutjämning	0	2
Summa	<u>6 500 439</u>	<u>6 493 027</u>

RAE

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012-07-01</u> <u>-2013-06-30</u>	<u>2011-07-01</u> <u>-2012-06-30</u>
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 405	21 061
Hissbesiktning	4 376	4 046
Jourutryckning	2 220	0
Serviceavtal hiss	11 658	23 357
Snöröjning	27 671	20 000
Fastighetsel	233 144	241 574
Fjärrvärme	1 025 388	881 308
Vatten	214 654	198 799
Sophämtning	172 025	167 704
Fastighetsförsäkringar	83 351	79 682
Tomträttsavgälder	358 307	337 780
Kabel-TV	105 258	104 842
Övrigt	12 604	11 466
Förbrukningsinventarier	0	12 990
Förbrukningsmaterial	2 072	4 196
Telefon	5 940	5 940
Gårdkassor	19 916	-330
Bredband, telefoni	218 159	222 537
Styrelsearv, köpt tjänst (ing i övr förv.kostn 2012-13)	0	13 750
Revisionsarvoden	11 750	10 625
Förvaltningsarv grundavtal	275 089	271 136
Övriga förvaltningskostnader	109 401	113 083
Konsultarvoden	0	9 375
Bankkostnader	4 630	4 586
Övriga externa tjänster	9 499	1
	<u>2 942 517</u>	<u>2 759 508</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2012-07-01</u> <u>-2013-06-30</u>	<u>2011-07-01</u> <u>-2012-06-30</u>
Styrelsearvode	8 850	8 680
Ersätt sammanträden m m	26 264	28 323
Arb.givaravg löner/ersätt	8 184	9 038
	<u>43 298</u>	<u>46 041</u>

Handwritten signature

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Konstaterad förlust kundfordringar	0	34 109
Medlemsavgift Riksbyggen	0	-3 234
	—	—
Summa	<u>0</u>	<u>30 875</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Anskaffningsvärden		
Byggnader	44 299 818	44 299 818
Mark	15 836 345	1 396 680
Förråd	33 450	33 450
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 169 613	45 729 948
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-4 344 194	-4 026 755
Förråd	-26 766	-23 418
Årets avskrivning byggnad	-330 131	-317 439
Årets avskrivning förråd	-3 348	-3 348
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 704 439	-4 370 960
	—	—
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 465 174</u>	<u>41 358 988</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 329 000	53 492 000
Taxeringsvärde mark	18 057 000	18 901 000
	—	—
	<u>73 386 000</u>	<u>72 393 000</u>

Box

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	43 124	40 227
Upplupna ränteintäkter	515	13 575
Förutbetald avgift Com Hem	26 699	25 930
Förutbetald tomträttsavgäld	0	216 520
Förutbetald förvaltningsarvode	68 899	0
Förutbetalt Telia internet	36 296	36 260
Fordran stämpelskatt	20 250	0
Summa	<u>195 783</u>	<u>332 512</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Swedbank fastränteplacering 2012-03-01 - 2012-09-03, ränta 2,75%	0	800 000
Swedbank fastränteplacering 2012-04-02 - 2012-07-02, ränta 2,5%	0	1 000 000
Swedbank fastränteplacering 2013-06-11 - 2013-09-11, ränta 1,95%	500 000	0
Anskaffningsvärde	<u>500 000</u>	<u>1 800 000</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-07-01	2 656 049	4 263 532	471 612	1 037 197
Reservering till yttre fond, enligt budget		935 000	-935 000	
Ianspråktagande av yttre fond, årets underhåll		-1 185 382	1 185 382	
Balansering av föregående års resultat				-1 037 197
Årets resultat				<u>175 830</u>
Eget kapital 2013-06-30	<u>2 656 049</u>	<u>4 013 150</u>	<u>1 759 191</u>	<u>175 830</u>

ack

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013-2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-06-30
Stadshypotek	3,31	2013-10-30	89 452	4 248 959
Stadshypotek	3,76	2014-10-30	86 800	4 144 700
Stadshypotek	4,18	2015-04-30	90 052	3 421 966
Stadshypotek	4,24	2014-01-30	85 576	3 915 026
Stadshypotek	4,63	2015-06-01	42 328	3 978 668
Stadshypotek	2,83	2016-12-30	31 861	3 178 145
Stadshypotek	4,95	2016-01-30	88 396	3 071 796
Swedbank	3,394	2017-04-03	84 000	4 158 000
Swedbank	3,335	2015-10-26	99 324	3 848 845
Swedbank	3,47	2023-02-13	45 000	4 500 000
Swedbank	3,47	2023-02-13	45 000	4 500 000
Swedbank	3,47	2023-02-13	45 000	4 500 000
Totalt			832 789	47 466 105

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Inre fond	353	2 074
Avdragen skatt	9 613	11 094
Sociala avgifter	7 745	9 038
Övrig kortfristiga skulder	1 208	750
	<hr/>	<hr/>
	18 919	22 956

ax

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Upplupna räntekostnader	279 202	198 172
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	449 845	496 138
Upplupna elkostnader	17 260	18 717
Upplupna värmekostnader	17 072	47 937
Upplupna kostnader för renhållning	4 989	4 866
Upplupen kostnad styrelsearvode	1 839	0
Upplupen kostnad leverantörer	0	26 953
Summa	<u>770 207</u>	<u>792 783</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	47 689 000	42 949 000

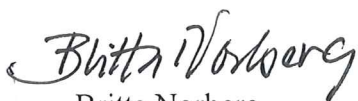
Örebro 2013-08-29



Bengt Hammas
Ordf



Magnus Edlund
Vice ordf



Britta Norberg
Sekreterare



Magnus Svensson



Katarina Emlund



Marcus Esplund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-09-04



Åsa Axell
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Curt Gustavsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kryddan, org nr 716411-5623

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kryddan för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-06-30 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kryddan för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.


Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro den 4 september 2013


KPMG AB
Åsa Axell
Auktoriserad revisor


Curt Gustavsson