

Bostadsrättsföreningen Kryddan
Org nr 716411-5623

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01--2016-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddan, 716411-5623, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kryddan är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1979. Föreningen äger fastigheterna Kryddan 1, 3 och 5 med adresserna Senapsvägen 1-37, 71-107 samt Kumminvägen 32-66 i Örebro, med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2010.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter samt lägst 3 och högst 7 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 september 2015. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.


<i>Ordinarie ledamöter</i>		Vald t.o.m.
Ellinor von Rosen	Ordförande	2016
Daniel Liedström	Vice ordförande	2016
Britta Norberg	Sekreterare	2017
Susanna Grading Runebark		2017
Pia Steen		2016
Pontus Nyman		2017
 <i>Suppleanter</i>		
Patrik Nilsson		2017
Beatrice Aronsson Bergqvist		2017
Curt Gustafsson		2016
Rune Lundholm (fyllnadsval)		2016

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen tillsammans, samt två i förening av Ellinor von Rosen, Daniel Liedström och Britta Norberg.

Styrelsen har under bokföringsåret haft 12 (11) sammanträden inkl det konstituerande sammanträdet.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Vardia Försäkring.

Revisorer

Extern revisor Åsa Axell med Christina Cederlöf som suppleant, båda BoRevision AB. Föreningsvald revisor Bengt Jansson har avgått under året. Suppleant är Stefan Ask. 

Valberedning

Milos Valcic, Göran Holmberg och Harriet Stenholm, med Harriet Stenholm som sammankallande.

Byggnader

På fastigheten finns 98 lägenheter fördelade på flera hus med två våningar samt ett punkthus på varje gård. Dessutom finns 67 st garage (22 st på gård 1, 23 st på gård 3 och 22 st på gård 5), 4 st förråd och totalt 50 st p-platser. I varje punkthus finns en gemensamhetslokal. 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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Vardia Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivanslutningen fiber-bredband finns i alla hushåll. Com Hems TV-utbud finns för de som önskat behålla det.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds	Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning
Hisscentralen	Service på hissar
E.on	El, elnät och fjärrvärme
Örebro Kommun	Vatten och avfall
Il Recycling	Avfall
Suez Recycling AB	Containertömning
Telia	Bredbandsfiber
Comhem	Kabel-TV
Axet lås & larm	Nycklar
Bernhardson Städ AB	Städning trapphus

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett överskott på 302 tkr före avsättning till underhållsfonden.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Avsättning har i bokslutet gjorts med 1 015 tkr. Ianspråktagande ur fonden har gjorts med 1 286 tkr och avser byte av ventilationsaggregat i ett av husen, panelbyte och målning av fasader på gård 1. En hiss har moderniserats med ett nytt styrsystem.

Under de två närmaste åren kommer resterande delar av byggnadernas träfasader att bytas ut och målas, det sista ventilationsaggregatet, nu på gård 5, skall bytas och två cykelförråd, ett på gård 1 och ett på gård 5, kommer att uppföras. I underhållsplanen finns åtgärder för ca 14 Mkr upptaget de närmaste 10 åren.

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 finns med som en punkt på varje styrelsemöte. Alla åtgärder relateras alltid till det ekonomiska läget.

Årsavgifter och hyror

Vid budgetarbetet inför verksamhetsåret 2015-2016 fattade styrelsen beslut om oförändrad avgift under resten av år 2015, men med en höjning med 3% fr.o.m. 2016-01-01. Genomsnittlig årsavgift är 678 kr per kvm. 67 kr per månad i avgift för kabel-TV tillkommer för varje lägenhet. Hyra för p-platser och garage är 100 kr resp 250 kr per månad. Ytterligare höjning av avgifterna kan komma att behövas för att säkerställa ekonomi för att genomföra de planerade underhållsarbeten som finns de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

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

Föreningen hade vid bokslutstillfället 145 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 10 st (3 st) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av basbeloppet, f.n. 1 108 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1 % av prisbasbeloppet, f.n. 443 kr per lån.

Samverkan mellan medlemmarna

Medlemmarna har tagit på sig ansvaret för skötsel av återvinningsrum, föreningslokaler och yttre miljö för att hålla kostnaderna nere. Detta sköter varje gård för sig med schemaläggning för skötsel. Varje gård har även minst två gårdsstäddagar höst/vår där samtliga medlemmar delar upp olika arbetsuppgifter mellan sig. Avtal har tecknats med Bernhardson Städ AB om städning av trapporna i punkthusen samt golven i tvättstugorna.

Behov av skärpning föreligger särskilt beträffande återvinningsrummen. Det är viktigt att föreningen inte drar på sig böter och dyrare avgifter p.g.a. felaktig sortering eller att man i detta rum kastar avfall som ska transporteras till återvinningscentraler. Känslan av samhörighet stärks genom att var och en tar sin del av ansvaret.

Grillning med kol och gasolgrillar på balkonger är FÖRBJUDET ENLIGT BRANDSKYDDSLAGEN och kan komma att leda till vitesföreläggande för farligt beteende! Framför allt visar man omtanke om sina grannar genom att inte utsätta dem för denna risk.

Rökning på balkonger kan ge stor olägenhet för grannar. Fimpar nedanför balkonger och utanför entréer är en stor olägenhet för alla, barn liksom vuxna!

En god samverkan med styrelsen bidrar också till en god ekonomi. Den samlade kompetensen inom föreningen är stor. Självklart är det till stor nytta för föreningen, om medlemmarna stöttar styrelsen med sina kunskaper och färdigheter och är beredda att hjälpa till i processer kring frågor

Alan

som styrelsen handlägger.

Detta minskar beroendet av dyra förvaltartjänster och ökar känslan av delaktighet samt ger insyn i och förståelse för styrelsens arbete.

Medlemmarna i Brf Kryddan kan vara stolta över sin förening.

Informationsspridning

Information till medlemmarna om verksamheten sker i huvudsak via 3 kanaler:

1. Hemsidan www.brfkryddan.se och som länk från www.egerydsbrf.se/kryddan
2. Anslagstavlor
3. Gårdsmöten/medlemsmöten

På hemsidan läggs all information och det som står där är det som gäller! Här finns föreningens regelverk, t.ex. vad som gäller vid reparationer och ombyggnader av lägenheter. Vid större förändringar bör dock alltid styrelsen/förvaltaren kontaktas. På hemsidan läggs också ut information från styrelsemöten, gårdsmöten och annat av intresse för medlemmarna.

Anslagstavlor är till för den som inte har tillgång till dator och som en vink om att något nytt är på gång.

Gårdsmötena, där information ges av styrelseledamot, äger rum ca 1 - 2 gånger per termin. Här sker muntlig information som ger möjligheter till frågor och klarlägganden från styrelsens sida. Information även från boende inhämtas vid dessa möten. Gårdsmötena är viktiga som en sammanhållande länk mellan gården och styrelsen. Styrelsen har alltid hela föreningen i fokus, när den fattar beslut.

Sedan våren 2015 hålls ett medlemsmöte per år, där alla är kallade. Syftet från styrelsens sida är att låta medlemmarna ta del av pågående och planerat arbete samt att ta in åsikter och förslag. Här ges också tillfälle till idéutbyte mellan de olika gårdarna.

Det bör understrykas, att det är en skyldighet för bostadsrättshavare att inhämta information från någon av dessa källor.

Medlemmarna ska inte dra sig för att kontakta styrelseledamöter eller förvaltare med frågor t.ex. inför renoveringar eller ombyggnader. Även genomtänkta förslag, gärna med prisbild och genomförande, till olika förbättringar är välkomna. Här öppnas då upp för inflytande och transparens mot styrelsen.

En praxis finns att förvaltaren, när man vill ha tillgång till lägenheten, informerar med lapp i brevlådan i god tid för att invänta brh:s godkännande.

Vid avflyttning från föreningen genomför föreningen en statuskontroll.

För kontakt med styrelsen föredras mail till adressen brfkryddan@gmail.com. *luc*

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Nettoomsättning	tkr	6 591	6 507	6 500	6 500	6 493
Resultat efter finansiella poster	tkr	302	754	493	176	1 037
Balansomslutning	tkr	56 556	56 885	57 037	57 325	44 848
Likviditet	%	162	138	96	89	112
Soliditet	%	18	17	16	15	19
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	678	659	659	659	659
Lån per m ² bostadsyta	kr	4 852	4 916	4 993	5 078	3 750
Räntekostnad per m ² bostadsyta	kr	138	173	186	154	155

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

RESULTATDISPOSITION

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	2 706 656
Överföring till underhållsfond enl underhållsplan	-1 015 000
Ianspråktagande av yttre fonden, årets underhåll	1 285 892
Årets resultat	301 715
	<hr/>
	kronor 3 279 263

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överförs	3 279 263
	<hr/>
	kronor 3 279 263

AKK

Resultaträkning	Not	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 591 118	6 507 283
Summa rörelseintäkter		6 591 118	6 507 283
Rörelsekostnader			
Drifts- Fastighetskostnader	2	-3 923 310	-3 086 869
Övriga rörelsekostnader	3	-379 968	-403 348
Personalkostnader och arvoden	4	-117 548	-72 031
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	5	-586 301	-586 301
Summa rörelsekostnader		-5 007 127	-4 148 549
Rörelseresultat		1 583 991	2 358 734
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 101	11 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 290 377	-1 616 405
Summa finansiella poster		-1 282 276	-1 604 466
Resultat efter finansiella poster		301 715	754 268
Årets vinst		301 715	754 268

AAK

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 945 899	54 532 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		53 945 899	54 532 200
Summa anläggningstillgångar		53 945 899	54 532 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	275	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	186 099	187 179
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		186 374	187 411
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	1 223 537	1 413 483
<i>Kassa och bank</i>	9	1 200 034	751 455
Summa omsättningstillgångar		2 609 945	2 352 349
Summa tillgångar		56 555 844	56 884 549

han

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 656 049	2 656 049
Fond för yttre underhåll		4 218 350	4 489 242
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 874 399</u>	<u>7 145 291</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 977 548	1 952 388
Årets vinst		301 715	754 268
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 279 263</u>	<u>2 706 656</u>
Summa eget kapital		<u>10 153 662</u>	<u>9 851 947</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	44 788 094	45 323 168
Summa långfristiga skulder		<u>44 788 094</u>	<u>45 323 168</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	566 832	630 636
Leverantörsskulder		178 728	188 413
Aktuella skatteskulder		14 881	15 440
Övriga skulder	12	50 773	31 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	802 874	843 579
Summa kortfristiga skulder		<u>1 614 088</u>	<u>1 709 434</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 555 844</u>	<u>56 884 549</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		47 689 000	47 689 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>ROU</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprungliga byggnader har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 75 år. I enlighet med de nya k-regelverken sker avskrivning fr.o.m. i år enligt linjär plan. I samband med övergången till linjär avskrivningsplan har styrelsen utfört en besiktning av byggnadernas tekniska status och bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Då tidigare tillämpad avskrivningstid bedöms vara uppenbart felaktig har avskrivningstiden förlängts till 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 1 %, helt avskrivna år 2081

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetssavgift betalas med 1 268 kr per lägenhet för hyreshusen, 0,75 % av taxeringsvärdet för småhusen och fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten. *ack*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Hysesint garage/p-platser	253 800	253 800
Årsavgifter bostäder	6 247 092	6 154 764
Hysesintäkter lokaler	14 880	14 880
Hyses-/avg.bortfall lokaler	-645	0
Hyses-/avg.bortfall parkering	-2 800	-2 000
Kabeltv-avgifter	78 792	78 792
Öresutjämning	0	0
Övriga rörelseintäkter	-1	7 047
	<u>6 591 118</u>	<u>6 507 283</u>

Not 2 Drifts- Fastighetskostnader

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
EntreprenDKostn fastighetssköt	37 125	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 687	12 728
Hissbesiktning	3 404	4 585
Jourutryckning	3 682	1 179
Serviceavtal hiss	4 662	8 177
Snöröjning	43 930	46 270
Reparationer	243 921	433 889
Rep hissar	6 261	0
Underhåll	1 285 892	395 173
Fastighetsel	202 609	201 852
Fjärrvärme	939 445	901 435
Vatten	228 948	196 369
Sophämtning	174 616	168 800
Fastighetsförsäkringar	96 670	94 182
Kabel-TV	111 698	109 790
Fastighetsavgift/skatt	221 075	217 159
Telefon	336	0
Gårdkassor	21 001	19 685
Förvaltningsarv grundavtal	278 348	275 596
	<u>3 923 310</u>	<u>3 086 869</u>

Max

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Förvaltningskostnader interna	13 640	18 201
Förbrukningsinventarier	3 990	5 728
Förbrukningsmaterial	0	2 079
Bredband, telefoni	217 686	217 963
Revisionsarvoden	12 625	12 500
Övriga förvaltningskostnader	101 337	94 600
Konsultarvoden	6 500	0
Bankkostnader	5 698	4 140
Övriga externa tjänster	18 492	48 137
	<u>379 968</u>	<u>403 348</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Styrelsearvode	47 952	13 336
Ersätt sammanträden m m	47 501	45 346
Arb.givaravg löner/ersätt	22 095	13 349
	<u>117 548</u>	<u>72 031</u>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	44 333 268	44 333 268
Mark	15 836 345	15 836 345
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 169 613	60 169 613
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5 637 413	-5 051 112
Årets avskrivningar	-586 301	-586 301
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 223 714	-5 637 413
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>53 945 899</u>	<u>54 532 200</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 120 000	56 312 000
Taxeringsvärde mark	24 734 000	18 482 000
	<hr/>	<hr/>
	93 854 000	74 794 000

Tax.värdet på hyreshusen har höjts från 61.125' till 80.185' år 2016.

Not 6 Övriga fordringar

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Skattekonto	275	232
	<hr/>	<hr/>
	275	232

AW

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	47 768	48 902
Upplupna ränteintäkter	3 534	5 487
Förutbetald avgift Com Hem	28 239	27 610
Förutbetald förvaltningsarvode	70 275	68 899
Förutbetalt Telia internet	36 284	36 281
Summa	<u>186 100</u>	<u>187 179</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Sparkonto SBAB ingen bindningstid, ränta 0,8%	1 223 537	1 413 483
Anskaffningsvärde	<u>1 223 537</u>	<u>1 413 483</u>

Not 9 Kassa och bank

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Gårdskassor	8 081	12 582
Penningmarknadskonto Swedbank	1 189 546	736 546
Företagskonto Swedbank	2 407	2 327
	<u>1 200 034</u>	<u>751 455</u>

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2015-07-01	2 656 049	4 489 242	1 952 388	754 268
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			754 268	-754 268
Avsättning under året enligt uh-plan		1 015 000	-1 015 000	
Årets uttag motsvarande årets underhåll		-1 285 892	1 285 892	
Årets resultat				<u>301 715</u>
Eget kapital 2016-06-30	<u>2 656 049</u>	<u>4 218 350</u>	<u>2 977 548</u>	<u>301 715</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2016-2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-06-30
Stadshypotek	3,27	2017-09-30	42 044	4 099 123
Stadshypotek	2,15	2019-10-30	40 144	3 954 284
Stadshypotek	1,77	2020-04-30	32 420	3 209 442
Stadshypotek	3,21	2018-01-30	38 508	3 764 201
Stadshypotek	1,27	rörligt 3 mån	38 456	3 855 170
Stadshypotek	2,83	2016-12-30	31 860	3 082 565
Stadshypotek	1,21	2020-01-30	88 396	2 806 608
Stadshypotek	1,23	2019-10-30	36 004	3 582 533
Swedbank	3,394	2017-04-03	84 000	3 906 000
Swedbank	3,47	2023-02-13	45 000	4 365 000
Swedbank	3,47	2023-02-13	45 000	4 365 000
Swedbank	3,47	2023-02-13	45 000	4 365 000
Totalt			566 832	45 354 926

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 42 501 tkr. *tax*

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Avdragen skatt	28 498	17 333
Sociala avgifter	22 095	13 349
Övrig kortfristiga skulder	180	684
	<hr/>	<hr/>
	50 773	31 366

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Upplupna räntekostnader	222 547	270 238
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	533 083	519 198
Upplupna elkostnader	15 561	15 181
Upplupna värmekostnader	20 310	24 784
Upplupna kostnader för renhållning	10 446	6 264
Upplupen kostnad företagskonto Swedbank	927	0
Upplupen kostnad leverantörer	0	7 914
	<hr/>	<hr/>
Summa	802 874	843 579 <i>ml</i>

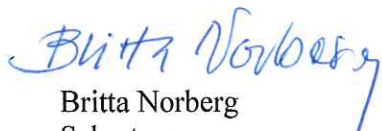
Örebro 2016-09-26



Ellinor von Rosen
Ordförande



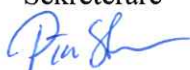
Daniel Liedström
Vice ordförande



Britta Norberg
Sekreterare



Susanna Grading Runebark



Pia Steen



Pontus Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Örebro 2016-09-29



Åsa Axell
BoRevision AB

Stefan Ask
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kryddan, org. nr 716411-5623

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddan för räkenskapsåret 2015-07-01--2016-06-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För yrkesrevisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att yrkesrevisorn 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 den 30 juni 2016 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kryddan för räkenskapsåret 2015-07-01--2016-06-30.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 revisionsred 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 Bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro den 29 september 2016



Åsa Axell
BoRevision AB

Stefan Ask