

Brf Kryddan
Org nr 716411-5623

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddan (716411-5623), med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 13 oktober 2016. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m.</u>	
Pontus Nyman	Ordförande	2017	Avgick 170117
Curt Gustafsson	Vice ordförande	2018	Ordf. fr.o.m 170117
Britta Norberg	Sekreterare	2017	Avgick 170213
Anders Wallinder		2018	
Lennart G. Häggström		2018	
Susanna Grading Runebark		2017	

Suppleanter

Pia Steen	2018
Arne Håll	2018
Andreas Persson	2018
Lena Rönström	2018
Beatrice Aronsson Bergqvist	2017
Patrik Nilsson	2017

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen tillsammans, samt två i förening av Pontus Nyman, Curt Gustavsson och Britta Norberg.

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

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Extern revisor Åsa Axell med Christina Cederlöf som suppleant, båda BoRevision AB.
Föreningsvald revisor Stefan Ask med Ellinor von Rosen som Suppleant. 

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 Gjensidige 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 räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett överskott på 432 tkr före avsättning till underhållsfonden.

Under räkenskapsåret har det varit en stor vattenskada på senapsvägen 89/91. Detta är nu åtgärdat.

För fastigheten finns en 10-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 1 284 tkr. Ianspråktagande ur fonden har gjorts med 928 tkr och avser utfört panelbyte och målning av fasaden på gård 5 samt pågående panelbyte och målning av fasaden på gård 3.

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. *du*

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

Årsavgifter och hyror

Vid budgetarbetet inför verksamhetsåret 2016-2017 fattade styrelsen beslut om oförändrad avgift under resten av år 2016 och under 2017. 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. Höjning av avgifterna kan komma att behövas för att säkerställa ekonomi för att genomföra de planerade underhållsarbeten som finns de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid årets början	145
Under året avgående medlemmar	-13
Under året tillkommande medlemmar	18
Medlemmar vid året slut	150

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 10 st (10 st) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av basbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1 % av prisbasbeloppet.

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 som styrelsen handlägger. Detta minskar beroendet av dyra förvaltartjänster och ökar känslan av delaktighet samt ger insyn i och förståelse för styrelsens arbete. *lax*

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. 

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	tkr	6 766	6 591	6 507	6 500	6 500
Resultat efter finansiella poster	tkr	432	302	754	493	176
Balansomslutning	tkr	56 615	56 556	56 885	57 037	57 325
Likviditet	%	180	162	138	96	89
Soliditet	%	19	18	17	16	15
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	678	678	659	659	659
Lån per m ² bostadsyta	kr	4 792	4 852	4 916	4 993	5 078
Räntekostnad per m ² bostadsyta	kr	125	138	173	186	154

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.

EGET KAPITAL

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserad <u>vinst</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2016-07-01	2 656 049	4 218 350	2 977 548	301 715
Balansering av fg. års resultat			301 715	-301 715
Årets avsättning till yttre fond		1 284 000	-1 284 000	
Årets uttag ur yttre fond		-927 833	927 833	
Årets resultat				431 916
Eget kapital 2017-06-30	2 656 049	4 574 517	2 923 096	431 916

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	3 279 263
Överföring till underhållsfond enl underhållsplan	-1 284 000
Ianspråktagande av yttre fonden, årets underhåll	927 833
Årets resultat	431 916


kronor 3 355 012

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överförs 3 355 012 *dux*

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 766 088	6 591 118
Övriga intäkter		31 484	0
Summa rörelseintäkter		6 797 572	6 591 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 072 817	-3 902 309
Personalkostnader	4	-107 111	-117 548
Övriga externa kostnader	5	-436 802	-400 969
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	6	-586 301	-586 301
Summa rörelsekostnader		-5 203 031	-5 007 127
Rörelseresultat		1 594 541	1 583 991
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 505	8 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 168 130	-1 290 377
Summa finansiella poster		-1 162 625	-1 282 276
Resultat efter finansiella poster		431 916	301 715
Årets vinst		431 916	301 715 <i>dux</i>

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 359 598	53 945 899
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		53 359 598	53 945 899
Summa anläggningstillgångar		53 359 598	53 945 899
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		286	275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	178 870	186 099
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		179 156	186 374
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 230 125	1 223 537
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 230 125	1 223 537
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 845 691	1 200 034
<i>Summa kassa och bank</i>		1 845 691	1 200 034
Summa omsättningstillgångar		3 254 972	2 609 945
Summa tillgångar		56 614 570	56 555 844

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 656 049	2 656 049
Fond för yttre underhåll		4 574 517	4 218 350
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 230 566</u>	<u>6 874 399</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 923 096	2 977 548
Årets vinst		431 916	301 715
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 355 012</u>	<u>3 279 263</u>
Summa eget kapital		10 585 578	10 153 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	44 220 656	44 788 094
Summa långfristiga skulder		<u>44 220 656</u>	<u>44 788 094</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	567 150	566 832
Leverantörsskulder		339 337	178 728
Aktuella skatteskulder		15 871	14 881
Övriga skulder	10	45 993	50 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	839 985	802 874
Summa kortfristiga skulder		<u>1 808 336</u>	<u>1 614 088</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 614 570</u>	<u>56 555 844</u> 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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 1 315 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. *huv*

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 <u>-2017-06-30</u>	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>
Hysesint garage/p-platser	253 800	253 800
Årsavgifter bostäder	6 341 149	6 247 092
Hysesintäkter lokaler	14 880	14 880
Hyses-/avg.bortfall lokaler	-2 935	-645
Hyses-/avg.bortfall parkering	-10 150	-2 800
Kabeltv-avgifter	169 344	78 792
Öresutjämning	0	-1
	<u>6 766 088</u>	<u>6 591 118</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-07-01 <u>-2017-06-30</u>	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>
EntreprenDKostn fastighetssköt	40 500	37 125
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 348	19 687
Hissbesiktning	4 829	3 404
Jourutryckning	0	3 682
Serviceavtal hiss	3 704	4 662
Snöröjning	37 586	43 930
Reparationer	768 184	243 921
Rep hissar	10 313	6 261
Underhåll	927 833	1 285 892
Fastighetsel	193 628	202 609
Fjärrvärme	919 419	939 445
Vatten	284 087	228 948
Sophämtning	160 332	174 616
Fastighetsförsäkringar	105 202	96 670
Kabel-TV	78 538	111 698
Fastighetsavgift/skatt	224 881	221 075
Telefon	519	336
Förvaltningsarv grundavtal	283 914	278 348
	<u>4 072 817</u>	<u>3 902 309</u> <i>aw</i>

Not 4 Personalkostnader

	2016-07-01 <u>-2017-06-30</u>	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>
Styrelsearvode	45 864	47 952
Ersätt sammanträden m m	40 946	47 501
Arb.givaravg löner/ersätt	20 301	22 095
	<u>107 111</u>	<u>117 548</u>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 <u>-2017-06-30</u>	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>
Förvaltningskostnader interna	17 363	13 640
Förbrukningsinventarier	0	3 990
Förbrukningsmaterial	1 095	0
Gårdkassor	8 313	21 001
Bredband, telefoni	217 704	217 686
Revisionsarvoden	12 875	12 625
Övriga förvaltningskostnader	159 032	101 337
Konsultarvoden	1 500	6 500
Bankkostnader	4 519	5 698
Övriga externa tjänster	14 401	18 492
	<u>436 802</u>	<u>400 969</u> <i>Blue</i>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</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	-6 223 714	-5 637 413
Årets avskrivningar	-586 301	-586 301
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 810 015	-6 223 714
Redovisat värde	53 359 598	53 945 899
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 120 000	69 120 000
Taxeringsvärde mark	24 734 000	24 734 000
	<hr/>	<hr/>
	93 854 000	93 854 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Upplupen intäktsränta SBAB	2 440	3 534
Förutbetald försäkringspremie	57 435	47 768
Förutbetald avgift Com Hem	11 030	28 239
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 682	70 275
Förutbetalt Telia internet	36 283	36 284
	<hr/>	<hr/>
	178 870	186 100

luc


Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Gårdskassor	16 268	8 081
Penningmarknadskonto Swedbank	1 824 106	1 189 546
Företagskonto Swedbank	5 317	2 407
	<u>1 845 691</u>	<u>1 200 034</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Amorteringar 2017 enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2017-06-30</u>
Långgivare				
Stadshypotek	1,23	2019-10-30	36 004	3 546 529
Stadshypotek	1,41	2020-12-30	31 860	3 050 705
Stadshypotek	3,21	2018-01-30	38 509	3 725 693
Stadshypotek	1,77	2020-04-30	32 420	3 177 022
Stadshypotek	1,27	2019-12-01	38 774	3 816 426
Stadshypotek	3,27	2017-09-30	42 044	4 057 079
Stadshypotek	2,15	2019-10-30	40 144	3 914 140
Stadshypotek	1,21	2020-01-30	88 396	2 718 212
Swedbank	3,39	2017-08-24	84 000	3 822 000
Swedbank	3,47	2023-02-27	45 000	4 320 000
Swedbank	3,47	2023-02-27	45 000	4 320 000
Swedbank	3,47	2023-02-27	45 000	4 320 000
Totalt			567 150	44 787 806

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 952 056 kr.

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Ställa säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	47 689 000	47 689 000 

Not 10 Övriga skulder

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Avdragen skatt	24 972	28 498
Sociala avgifter	20 301	22 095
Övrig kortfristiga skulder	720	180
	<u>45 993</u>	<u>50 773</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Upplupna räntekostnader	212 562	222 547
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	591 082	533 083
Upplupna elkostnader	13 519	15 561
Upplupna värmekostnader	22 822	20 310
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 446
Upplupen kostnad företagskonto Swedbank	0	927
	<u>839 985</u>	<u>802 874</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2017 kommer arbetet med panelbyte och målning av fasaden på gård 3 att fortgå. Föreningen har beslutat att göra en stamspolning och besiktning av stammarna under nästkommande räkenskapsår till en kostnad av 125 tkr. Föreningen planerar även att måla fönsterna i höghuset under våren 2018. Inga nya lån är planerade för att täcka dessa arbeten utan föreningen kommer använda de egna medel som finns i kassan. *See*

Örebro 2017-09-25



Curt Gustafsson
Ordförande



Anders Wallinder
Ledamot



Lennart G. Haggström
Ledamot



Susanna Grading Runebark
Ledamot



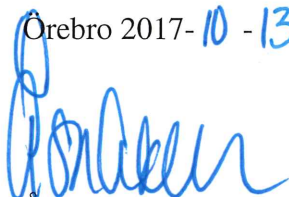
Arne Håll
Tjänstgörande suppleant



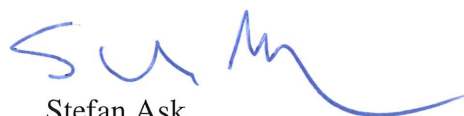
Patrik Nilsson
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Örebro 2017-10-13



Asa Axell
BoRevision AB



Stefan Ask
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddan för räkenskapsåret 2016-07-01-2017-06-30.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risken 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryddan för räkenskapsåret 2016-07-01-2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

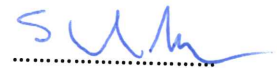
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 13 oktober 2017



Åsa Axell
BoRevision AB



Stefan Ask
Förtroendevald revisor