

**Brf Kryddan**  
**Org nr 716411-5623**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30**

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 2018-07-01 -- 2019-06-30.

### 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 15 april 2019.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter samt lägst 3 och högst 7 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2018. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m.</u>
Curt Gustafsson	Ordförande	2020
Lennart G. Häggström	Vice ordförande	2020
Anders Wallinder		2020
Andreas Persson	Sekreterare	2020
Arne Håll		2020
Catrin Gyllander		2019
 <u>Suppleanter</u>		
Göran Holmberg		2020
Beatrice Bergqvist		2020
Lena Rönström		2020
Stefan Lange		2019
Patrik Nilsson		2019

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen tillsammans, samt två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under bokföringsåret haft 11 st (11) 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 Nils Kring.

#### Valberedning

Milos Valcic och Harriet Stenholm, med Milos Valcic som sammankallande. *hox*

### 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.

Kollektivansluten 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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet för verksamheten under året visar ett överskott på 431 tkr före avsättning till underhållsfonden.

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 1 221 tkr. Ianspråktagande ur fonden har gjorts med 1 024 tkr och avser relining av huvudstammarna, dvs påföring av epoxi av föreningens rör ( ej in i varje lägenhet) och byte av panel, undertak, stänklåtar. Övrigt underhåll såsom: målning av panel, undertak, stänklåtar, linjemålning på parkeringarna, inspektion och lagning av takluckor, byte handtag på garageportarna, byte grind, brandsläckare och nödbelysning i punkthusen. Pågående nyanläggningar: upprättande av cykelförråd gård 1 och portkod i punkthusen. Styrelsen har börjat utreda möjligheterna för bergvärme samt haft extrastämma 190516 som beslutade att införa individuell elmätning/gemensam el, dvs föreningen betalar investeringen på ca 435 tkr samt alla elkostnader. Därefter får varje medlem betala sin egen elförbrukning i efterskott.

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

#### Årsavgifter och hyror

Vid budgetarbetet inför verksamhetsåret 2018-2019 fattade styrelsen beslut om oförändrad avgift under resten av år 2018 och under 2019. Genomsnittlig årsavgift är 678 kr per kvm. 221 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**

<b>Medlemmar vid årets början</b>	152
Under året avgående medlemmar	-7
Under året tillkommande medlemmar	6
<b>Medlemmar vid året slut</b>	151

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 3 st (8 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. *Åke*

## **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.egerydsbrf.se/kryddan](http://www.egerydsbrf.se/kryddan)
2. Anslagstavlorna
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.

Anslagstavlorna 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](mailto:brfkryddan@gmail.com).

## FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsättning	tkr	6 854	6 852	6 766	6 591	6 507
Resultat efter finansiella poster	tkr	431	1 130	432	302	754
Balansomslutning	tkr	57 053	57 159	56 615	56 556	56 885
Likviditet	%	256	247	180	162	138
Soliditet	%	21	20	19	18	17
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	678	678	678	678	659
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	4 672	4 732	4 792	4 852	4 916
Räntekostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	92	102	125	138	173

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.. Normalt bör talet vara än 100%.. Lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod har exkluderats vid beräkningen, endast amorteringsdelen tas med.  
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

## EGET KAPITAL

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2018-07-01</b>	2 656 049	4 888 919	3 040 610	1 130 268
Balansering av fg. års resultat			1 130 268	-1 130 268
Årets avsättning till yttre fond		1 220 700	-1 220 700	
Årets uttag ur yttre fond		-1 024 526	1 024 526	
Årets resultat				431 335
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	2 656 049	5 085 093	3 974 705	431 335

## RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	4 170 878
Överföring till underhållsfond enl underhållsplan	-1 220 700
Ianspråktagande av yttre fonden, årets underhåll	1 024 526
Årets resultat	431 335

kronor 4 406 040

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överförs 4 406 040 *hax*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 854 373	6 852 340
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 854 373	6 852 340
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 435 220	-3 708 730
Övriga externa kostnader	4	-415 504	-363 590
Personalkostnader	5	-120 468	-113 252
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	6	-586 301	-586 301
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 557 493	-4 771 873
<b>Rörelseresultat</b>		1 296 880	2 080 467
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 330	4 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-869 875	-955 014
<b>Summa finansiella poster</b>		-865 545	-950 199
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		431 335	1 130 268
<b>Årets vinst</b>		431 335	1 130 268

*[Handwritten signature]*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 186 997	52 773 297
Pågående nyanläggningar	7	246 080	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>52 433 077</u>	<u>52 773 297</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		52 433 077	52 773 297
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		310	18 913
Övriga fordringar		96	268 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	129 108	191 881
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>129 514</u>	<u>478 872</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 239 559	1 235 045
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 239 559</u>	<u>1 235 045</u>
Kassa och bank	9	3 250 445	2 671 843
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 250 445</u>	<u>2 671 843</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 619 518	4 385 760
<b>Summa tillgångar</b>		<u>57 052 595</u>	<u>57 159 057</u>

*OK*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 656 049	2 656 049
Fond för yttre underhåll		5 085 093	4 888 919
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 741 142	7 544 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 974 705	3 040 610
Årets vinst		431 335	1 130 268
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 406 040	4 170 878
<b>Summa eget kapital</b>		12 147 182	11 715 846
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	23 069 392	40 014 467
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		23 069 392	40 014 467
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	20 599 105	4 217 930
Leverantörsskulder		259 319	319 290
Aktuella skatteskulder		60 855	37 667
Övriga skulder	11	65 045	50 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	851 697	803 808
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		21 836 021	5 428 744
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>57 052 595</u>	<u>57 159 057</u>

*Handwritten signature*

## 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.

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 1 377 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.

#### Lån

Alla lån som skall omsättas eller amorteras under året, räknas som kortfristiga. *See*

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Hysesint garage/p-platser	250 550	247 750
Årsavgifter bostäder	6 333 227	6 342 106
Hysesintäkter lokaler	12 300	14 235
Hyses-/avg.bortfall lokaler	0	-1 935
Hyses-/avg.bortfall parkering	-829	-2 850
Avgiftsrabatt	-550	-7 083
Kabeltv-avgifter	259 675	260 117
	<u>6 854 373</u>	<u>6 852 340</u>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Entreprenadkostn fastighetssköt	33 938	40 875
Fastighetsskötsel utöver avtal	219 035	63 557
Hissbesiktning	6 059	4 829
Jourutryckning	4 116	0
Serviceavtal hiss	19 699	2 732
Snöröjning	108 041	44 872
Rep bostäder	15 751	0
Reparationer	737 943	399 351
Rep hissar	10 848	11 690
Underhåll	1 024 526	906 298
Markytor	0	1 150
Fastighetsel	236 855	194 573
Fjärrvärme	900 403	947 960
Vatten	190 752	201 808
Sophämtning	177 579	188 309
Fastighetsförsäkringar	148 178	126 368
Kabel-TV	45 276	33 279
Fastighetsavgift/skatt	258 979	250 451
Telefon	396	1 031
Förvaltningsarv grundavtal	296 846	289 597
	<u>4 435 220</u>	<u>3 708 730</u> <sup>!</sup> <i>PKK</i>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Förvaltningskostnader interna	14 488	20 376
Förbrukningsmaterial	2 389	1 000
Gårdkassor	17 384	15 833
Bredband, telefoni	217 756	231 006
Befarad förlust hyresfordr	0	-810
Revisionsarvoden	14 975	13 250
Övriga förvaltningskostnader	135 869	71 281
Konsultarvoden	0	7 750
Bankkostnader	5 324	3 903
Medlems-/föreningsavgift	7 319	1
	<u>415 504</u>	<u>363 590</u>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Styrelsearvode	52 650	48 622
Revisorsarvode	0	910
Ersätt sammanträden m m	43 190	38 346
Arvode valberedning	0	2 730
Arb.givaravg löner/ersätt	24 628	22 644
	<u>120 468</u>	<u>113 252</u>

Föreningen har inte haft någon anställd personal. *W*



**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	44 333 268	44 333 268
Mark	15 836 345	15 836 345
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	60 169 613	60 169 613
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-7 396 315	-6 810 015
Årets avskrivningar	-586 301	-586 301
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-7 982 616	-7 396 316
<b>Redovisat värde</b>	52 186 997	52 773 297
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	81 120 000	72 006 000
Taxeringsvärde mark	43 865 000	25 142 000
	<hr/>	<hr/>
	124 985 000	97 148 000

**Not 7 Pågående nyanläggning**

	<u>2018-07-01</u>	<u>2017-07-01</u>
	<u>-2019-06-30</u>	<u>-2018-06-30</u>
Nedlagd utgift vid årets början	0	0
Nedlagd utgift under året	246 080	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>246 080</u>	<u>0</u>

Utgiften avser uppförande av cykelförråd på gård 1 (upparbetat 175 382 kr) samt Kodlås i punkthusen (upparbetat 70 698 kr).

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Upplupen intäktsränta SBAB	2 151	2 335
Förutbetald försäkringspremie	79 245	68 933
Förutbetald avgift Com Hem	11 418	11 206
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	73 115
Förutbetalt Telia internet	36 293	36 293
	<u>129 108</u>	<u>191 882</u>

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Kassa	16 051	16 935
Penningmarknadskonto Swedbank	3 228 033	2 651 685
Företagskonto Swedbank	6 361	3 223
	<u>3 250 445</u>	<u>2 671 843</u> <i>AR</i>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Amorteringar 2019 enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2019-06-30</u>
<b>Långgivare</b>				
Stadshypotek 121635	1,23	2019-10-30	36 004	3 474 521
Stadshypotek 202852	1,41	2020-12-30	31 860	2 986 985
Stadshypotek 268840	1,00	2021-01-30	36 968	3 650 602
Stadshypotek 75875	1,77	2020-04-30	32 420	3 112 182
Stadshypotek 128975	1,27	2019-12-01	38 744	3 738 938
Stadshypotek 268839	1,00	2020-12-30	40 364	3 985 997
Stadshypotek 37011	2,15	2019-10-30	40 144	3 833 852
Stadshypotek 141387	1,21	2020-01-30	88 396	2 541 420
Swedbank 2852944632	0,87	3 mån	84 000	3 654 000
Swedbank 2853519102	3,47	2023-02-27	45 000	4 230 000
Swedbank 2853519110	3,47	2023-02-27	45 000	4 230 000
Swedbank 2853519128	3,47	2023-02-27	45 000	4 230 000
<b>Totalt</b>			563 900	43 668 497
Långfristig del av lån				23 069 392
Kortfristig del av lån				20 599 105

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 40 848 997 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

Från och med fg år skall även lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod, redovisas som kortfristiga, dvs även rörliga lån.

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>Ställa säkerheter</b>		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Fastighetsinteckningar</b>	47 689 000	47 689 000

**Not 11 Övriga skulder**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Avdragen skatt	27 362	26 084
Sociala avgifter	24 628	22 645
Övrig kortfristiga skulder	13 055	1 320
	<u>65 045</u>	<u>50 049</u>

Ans.

**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Upplupna räntekostnader	167 041	168 258
Upplupna elkostnader	15 515	6 052
Upplupna kostnader Egeryds vidarefakt etc	70 742	0
Upplupna värmekostnader	25 039	19 790
Upplupna kostnader styrelsearvoden etc	68 478	77 299
Förutbetalda intäkter	504 882	532 409
	<u>851 697</u>	<u>803 808</u>


**Not 13      Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Under nästkommande verksamhetsår 2019/2020, planeras rengöring av tak ( kostnad ca 229 tkr för låghuset och ca 68 tkr för punkthuset), införandet av individuell elmätning/gemensam el ( kostnad ca 435 tkr) samt beklädning av fönster på punkthuset ( kostnad ca 675 tkr) . Föreningen avvaktar med att måla fönstren i höghuset. Inga nya lån är planerade för att täcka dessa arbeten utan föreningen kommer använda de egna medel som finns i kassan.

Extraamortering av kredit 2852944632, med 500 tkr, har ägt rum 20190828.

Renovering av 2 st hissar kommer att ske under 2020 för ca 1,2 mkr.

Färdigställande av cykelförråd på gård 1 och uppförande av likadant cykelförråd på gård 5, till en kostnad av ca 200 tkr per st. Installation av fjärrstyrning till de nya kodlåsen kommer att tillkomma med ca 25 tkr.

Ny Underhållsplan reviderad 20191107 innebär en ökad avsättning med drygt 200 tkr/år, fr o m  nästa bokslut.



Brf Kryddan  
716411-5623

Örebro 2019- 11 -08



Curt Gustafsson  
Ordförande



Anders Wallinder  
Ledamot



Lennart G. Häggström  
Ledamot



Andreas Persson  
Ledamot



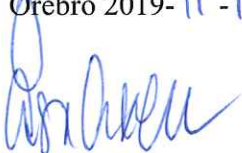
Arne Håll  
Ledamot



Catrin Gyllander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Örebro 2019- 11 -12



Åsa Axell  
BoRevision AB



Nils Kring  
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 20180701-20190630.

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 2019 av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att avveckla verksamheten.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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. *bx*



## 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 20180701–20190630 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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 12 november 2019



Åsa Axell  
BoRevision AB



Nils Krings  
Förtroendevald revisor