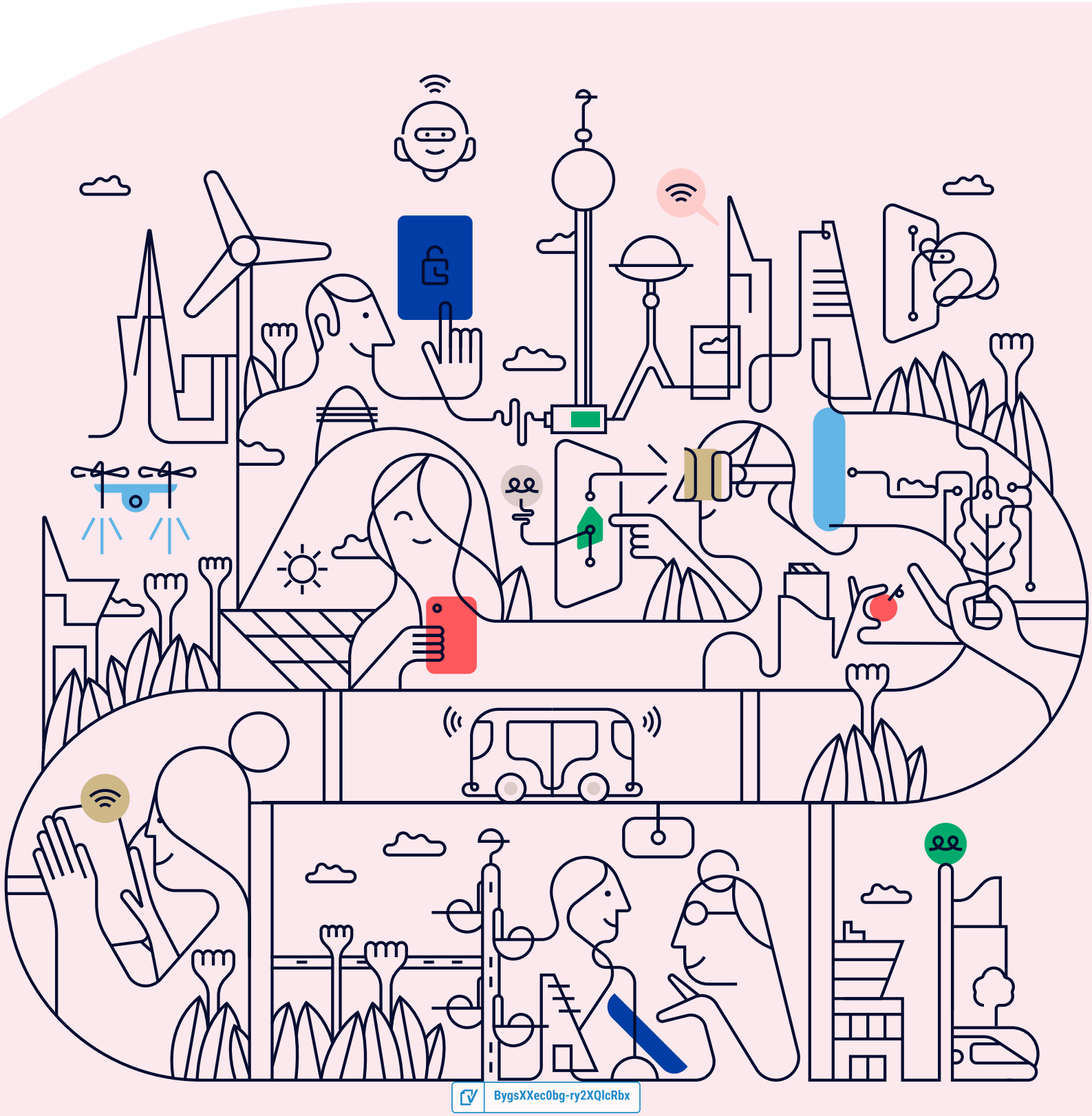
2025
Årsredovisning

Brf Kryddhyllan i Gårdsten



BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kryddhyllan i Gårdsten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdsten 107:19	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 34 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 3 944 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 944 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sarkhobon Waheladen	Ordförande
Shadi Moustafa Taha Saber	Styrelseledamot, Kassör
Behar Muzlukaj	Styrelseledamot
Robert Ibraimi	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Malin Johannesson Revisor BoRevision

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2025	Underhåll av lekplats Linjemålning p-platser
2025-2026	Service och reperation av värmepumpar
2026	Underhåll entrédörrar
2026-2028	Underhåll eller byte av vindskydd
2029-2031	Ommålning fasader, takfötter och förråd Komplettering eller byte av sand lekplats Underhåll lekplats Underhåll entrédörrar
2032-2034	Byte lekplats utrustning Byte avbärare på p-platser
2035-2037	Underhåll entrédörrar Underhåll av lekplats
2038-2040	Underhåll eller byte av vindskydd Byte av lekplats utrustning Komplettering eller byte av sand lekplats
2041-2043	Ommålning fasader, takfötter och förråd Underhåll entrédörrar Underhåll av lekplats
2044-2046	Linjemålning p-platser
2047-2049	Underhåll entrédörrar Byte av skärmtak vid entrédörr Byte av lekplats utrustning Byte av staket runt lekplats Underhåll entrédörrar Komplettering eller byte av sand lekplats Underhåll av lekplats

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

2050-2052	Byte avbärare på p-platser Om asfaltering uppfart och p-platser Byte av franska balkonger Underhåll eller byte av vindskydd
2053-2055	Ommålning fasader, takfötter och förråd Underhåll entrédörrar Byte av takpapp inklusive förråd Byte lekplats utrustning Underhåll av lekplats
2056-2058	Komplettering eller byte av sand lekplats
2059-2061	Underhåll av lekplats Underhåll entrédörrar

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Telia
Låsjour	LåsInVäst
Parkeringsbolag	P-Tjänst i Väst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes inför år 2025 med 3% och inga andra höjningar gjordes under året.

Förändringar i avtal

Parkeringsbolaget Controlla bytes ut till P-tjänst i Väst.

Vi skrev ett avtal med IPIS Sweden som teknisk förvaltare men efter bruten förtroende så har vi valt att avsluta det.

Övriga uppgifter

Lekplatsen rustades upp med en konstgräsmatta. Bänkar är borttagna från lekplatsen och kvarvarande bänkar har målats om.

Alla värmepumpar har servats men vi är missnöjda med hanteringen och har en tvist med leverantören därför nekat betalning av detta. Detta är inte klart ännu.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 449 232	3 274 889	2 192 658	2 027 506
Resultat efter fin. poster	240 728	-192 286	-731 785	-311 307
Soliditet (%)	68	67	67	66
Yttre fond	1 754 554	1 338 554	922 554	730 080
Taxeringsvärde	64 022 000	64 022 000	64 158 000	64 158 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	816	545	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	98,3	97,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 808	10 013	10 218	10 422
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 808	10 013	10 218	10 422
Sparande / kvm totalyta, kr	347	237	100	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	2	2	2	2
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	34	32
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	51	42	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	60	53	78	67
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	4,14	3,67	-
Räntekänslighet (%)	11,36	12,27	18,76	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för vatten (totalt 111 155 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	82 020 000	-	-	82 020 000
Fond, yttre underhåll	1 338 554	-	416 000	1 754 554
Balanserat resultat	-2 066 756	-192 286	-416 000	-2 675 042
Årets resultat	-192 286	192 286	240 728	240 728
Eget kapital	**81 099 512**	**0**	**240 728**	**81 340 241**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 259 042
Årets resultat	240 728
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-416 000
Totalt	**-2 434 313**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-2 434 314**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 449 233	3 274 889
Summa rörelseintäkter		**3 449 233**	**3 274 889**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-483 255	-388 569
Övriga externa kostnader	7	-110 585	-190 723
Personalkostnader	8	-65 709	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 126 824	-1 126 824
Summa rörelsekostnader		**-1 786 373**	**-1 837 536**
RÖRELSERESULTAT		**1 662 860**	**1 437 353**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 486	20 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 444 617	-1 649 847
Summa finansiella poster		**-1 422 131**	**-1 629 639**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**240 728**	**-192 286**
ÅRETS RESULTAT		**240 728**	**-192 286**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	117 470 232	118 597 056
Summa materiella anläggningstillgångar		**117 470 232**	**118 597 056**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**117 470 232**	**118 597 056**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		109 518	186 639
Övriga fordringar	11	2 603 620	2 302 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	131 684	67 489
Summa kortfristiga fordringar		**2 844 822**	**2 556 421**
Kassa och bank			
Kassa och bank		176 111	0
Summa kassa och bank		**176 111**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 020 933**	**2 556 421**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 491 165**	**121 153 477**

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 020 000	82 020 000
Fond för yttre underhåll		1 754 554	1 338 554
Summa bundet eget kapital		**83 774 554**	**83 358 554**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 675 042	-2 066 756
Årets resultat		240 728	-192 286
Summa fritt eget kapital		**-2 434 313**	**-2 259 042**
SUMMA EGET KAPITAL		**81 340 241**	**81 099 512**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	14 667 134	26 034 267
Summa långfristiga skulder		**14 667 134**	**26 034 267**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	24 017 526	13 457 073
Leverantörsskulder		59 786	33 452
Övriga kortfristiga skulder		709	6 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	405 770	522 984
Summa kortfristiga skulder		**24 483 791**	**14 019 698**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**120 491 165**	**121 153 477**

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 662 860**	**1 437 353**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 126 824	1 126 824
	2 789 684	**2 564 177**
Erhållen ränta	22 486	20 208
Erlagd ränta	-1 450 578	-1 663 900
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 361 591**	**920 485**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 584	-136 786
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-90 400	117 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 297 776**	**901 676**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-806 680	-806 680
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-806 680**	**-806 680**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**491 096**	**94 996**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 288 281**	**2 193 286**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 779 377**	**2 288 281**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kryddhyllan i Gårdsten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 151 800	3 065 500
Hyresintäkter p-plats	34 125	39 000
Bredband	109 752	45 730
Intäkt parkeringsbolag, moms	3 337	0
Vatten, moms	143 474	120 158
Dröjsmålsränta	0	93
Pantsättningsavgift	2 910	1 146
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Administrativ avgift	931	392
Öres- och kronutjämning	1	4
Summa	**3 449 233**	**3 274 889**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	5 625	0
Gårdkostnader	23 158	0
Garage/parkering	4 813	0
Serviceavtal	1 250	0
Förbrukningsmaterial	778	8 371
Summa	**35 624**	**8 371**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	10 253	4 437
Ventilation	0	43 900
Elinstallationer	0	5 749
Fasader	0	11 500
Summa	**10 253**	**65 586**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	8 324	8 939
Vatten	228 023	200 429
Summa	**236 347**	**209 368**

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 227	58 854
Kabel-TV	20 604	1 717
Bredband	89 200	44 673
Summa	**201 031**	**105 244**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 476
Tele- och datakommunikation	0	9 877
Juridiska åtgärder	14 667	0
Inkassokostnader	1 560	2 100
Revisionsarvoden extern revisor	24 750	47 200
Styrelseomkostnader	900	1 975
Fritids och trivselkostnader	369	0
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	56 790	54 496
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	2 646	3 440
Korttidsinventarier	0	1 424
Administration	1 087	978
Konsultkostnader	0	61 251
Bostadsrätterna Sverige	5 270	0
Summa	**110 585**	**190 723**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	15 709	31 420
Summa	**65 709**	**131 420**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 444 617	1 649 847
Summa	**1 444 617**	**1 649 847**

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 921 412	125 921 412
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**125 921 412**	**125 921 412**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 324 356	-6 197 532
Årets avskrivning	-1 126 824	-1 126 824
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 451 180**	**-7 324 356**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**117 470 232**	**118 597 056**
I utgående restvärde ingår mark med	*13 239 012*	*13 239 012*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 880 000	44 880 000
Taxeringsvärde mark	19 142 000	19 142 000
Summa	**64 022 000**	**64 022 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7	4
Momsavräkning	0	14 008
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	347	0
Transaktionskonto	1 544 874	1 217 981
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 603 620**	**2 302 293**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 990	6 520
Förutbet fast skötsel	16 875	0
Förutbet försäkr premier	30 895	29 427
Förutbet kabel-TV	3 434	3 434
Förutbet bredband	14 867	14 867
Förutbet förvaltning	14 063	0
Upplupna intäkter	45 560	13 241
Summa	**131 684**	**67 489**

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-11-17	3,92 %	14 667 134	14 667 134
SBAB	2026-05-12	3,05 %	12 650 393	13 017 073
SBAB	2026-11-17	4,06 %	11 367 133	11 807 133
Summa			**38 684 660**	**39 491 340**
Varav kortfristig del			24 017 526	13 457 073

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 651 260 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	207
Uppl kostn el	1 538	1 247
Uppl kostnad Extern revisor	24 700	23 950
Uppl kostn räntor	115 418	121 379
Uppl kostn vatten	22 293	27 785
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	0	282 706
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	176 111	0
Summa	**405 770**	**522 984**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 001 400	44 001 400

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Behar Muzlukaj
Styrelseledamot

Robert Ibraimi
Styrelseledamot

Sarkhobon Waheladen
Ordförande

Shadi Moustafa Taha Saber
Styrelseledamot, Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Malin Johannesson
Revisor

BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 11:28

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.05.2026 13:10

DOCUMENT ID:
ry2XQlcRbx

ENVELOPE ID:
BygsXXec0bg-ry2XQlcRbx

DOCUMENT NAME:
Brf Kryddhyllan i Gårdsten, 769630-0123 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
2f862b614ca287b2a27d1ba384c8e2b2021bfaf33abbf42e3097b02c0a067a622af992cda502100960363e34a99d55bad0016beca399eb9b108898387e815995

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARKHOBON WAHELADEN	**Signed**	**07.05.2026 13:38**	**eID**	**Swedish BankID**
brf.kryddhyllan@outlook.com	Authenticated	07.05.2026 13:38	Low	IP: 94.191.137.71
2. Robert Ibraimi	**Signed**	**07.05.2026 13:43**	**eID**	**Swedish BankID**
rob-ceg114@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 13:41	Low	IP: 104.28.31.63
3. BEHAR MUZLUKAJ	**Signed**	**07.05.2026 13:46**	**eID**	**Swedish BankID**
b_muzlukaj@hotmail.se	Authenticated	07.05.2026 13:11	Low	IP: 87.251.31.126
4. Shadi Moustafa Taha Saber	**Signed**	**07.05.2026 23:53**	**eID**	**Swedish BankID**
shadisaber91@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 22:58	Low	IP: 90.227.189.186
5. MALIN JOHANNESSON	**Signed**	**08.05.2026 11:28**	**eID**	**Swedish BankID**
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	08.05.2026 07:04	Low	IP: 78.69.119.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan i Gårdsten, org.nr. 769630-0123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan i Gårdsten för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 på 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.

r1sQXxcRWg-rkzsX7e50bx

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan i Gårdsten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
r1sQXxcRWg-rkzsX7e50bx

SEALED BY Verified R1SQXXCRWG-RKZSX7E50BX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 11:28

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.05.2026 13:10

DOCUMENT ID:
rkzsX7e50bx

ENVELOPE ID:
r1sQXxcRWg-rkzsX7e50bx

DOCUMENT NAME:
RB Kryddhyllan 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
4fcab7ddc6342532238bd54f5d11f30390743dead0952c
118055dc865ca915521ebb76e725182240af229044f4c3
39ce6ab93291565053dbecbf9da312a93cba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	08.05.2026 11:28	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@bore vision.se	Authenticated	08.05.2026 11:25	Low	IP: 78.69.119.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed