



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kryddgränden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-18 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bodbetjanten 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2044.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 65 bostadsrätter om totalt 4 942 kvm och 2 lokaler om 378 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5320 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Dillman	Ordförande
Björn Bergström	Styrelseledamot
Erna Lagerfors	Styrelseledamot
Michael Rafal Popis	Styrelseledamot
Ramona Zorman Olsson	Styrelseledamot
Thorhildur Blöndal	Suppleant

Valberedning

John Hedrin

Moa Hjelm

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-13. Fastställande av ändring av stadgar och första beslut om solceller samt IMD.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-11. Fastställande av beslut gällande solceller samt IMD.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Yttre miljö - diverse planteringar och vårlökar
OVK - hela fastigheten
Reparerat spricka på grund av sättning i fastigheten
Påbörjat byggnation av solceller
Påbörjat ombyggnation till IMD vad gäller elavläsning.
Byte av 1 st tvättmaskin i tvättstuga 1
Byte av balkongräcken på de gamla balkongerna
- 2022-2023** ● OVK - Hela fastigheten, godkänd
Byggt elbilsladdplatser
- 2022** ● Yttre miljö - Plantering på utsidan av bullerplank, träd planterade, vårlökar satta.
Översyn och reparation av mindre skador på taket
- 2021** ● Yttre miljö - 2 stora blomkrukor samt 1400 vårlökar
Byte av en tvättmaskin - Tvättstuga 1
Service av traktor och åkgräsklippare
Byte av några plafonder - Entré 6 och det trapphuset
Bytt slutbleck i dörr - Entré 4
2 nya tvättkorgar - Till tvättstugorna
Byte av cirkulationspump samt kontroll och åtdragning av skruvanslutning i UC
Stora lokalen helrenoverad och anpassad till verksamheten - På Stadsdelsförvaltningens bekostnad
Byte av dörröppnare inre dörr - Entré 4
Byte av en torktumlare - Tvättstuga 2
Stamspolning - Alla stammar
- 2020** ● Ny utebelysning - Garaget entré 6

- 2020** ● Vattenskada lgh 2 - Hall
Yttre miljö - Entré 6
Yttre miljö - Rensat träd och buskar
- 2019-2020** ● OVK lokaler + de nya lägenheterna
- 2019** ● Inre miljö - Växter mm
Projektering ev komplettering av värmekälla - Bergvärme / solceller
Säkerheten - Förstärka skyddet i fastigheten
Balkongbygge - "Nya" lägenheterna. Egen bekostnad
Gång vid förrådsbodar - Asfaltera
Entré 6 - Bygga om
Moloker - Komplettering
Vattenskada i lgh 9, 20, 35 - Trycksatt rör
Yttre miljö - Entré 4 och 6
Asfaltering - Gång vid bodarna
Brytskydd - Entréer + SDF
3 st moloker - Glas och matåtervinning
Entré 6 - Ombyggd
Energideklaration - Genomförd
- 2018** ● Tvättstuga 1 - Helrenovering
Bullerplank - Renoverat + målat
Vattenskada i lgh 8 - Sanerat och reparerat
Vattenskada i lgh 9 20 35 - Sanerat och reparerat
Dörr till miljörum - Renovering + målning
Byte av dörrar på fd grovsoprum
Nya staket runt uteplatser
Yttre miljö östra sidan
Fönster i de gamla lägenheterna - Bytt ytterbågar till aluminium
Bytt mattor i korridorerna entré 4
- 2017** ● Stamspolning av avloppsstammar
Yttremiljö östra sidan - Borttagning av buskar
Staket vid 4:ans parkering - Målning
Innergårdarna - Plantering av växter
Reparation av vattenledning innergården nr 4
Renovering efter vattenskada i lgh 7, 18 och 2
Renovering av hyreslägenhet nr 18 - Såld som bostadsrätt
Målning av dörrar på miljörumshuset
Yttre miljö västra sidan - Uppfräschning av grönområde, tagit ner gamla träd samt planterat 9 st nya träd.
- 2016** ● Förrådsbodar - Målning
Yttre miljö - Borttagning av buskar på västra sidan
Innergårdarna - Plantering av fler växter

2015	● Balkongdörrar - Ronovering
2013-2014	● Passagesystem - Uppgradering av passagesystem Projekt införa värme stora ljusg - Återinföra värme till stora ljusgården
2013	● Dörrpartier - Byte av entrépartier Entré 4 & 6
2012-2013	● Dränering - Dränering o lagn sockel östra sidan Renov vattenskadade lgh tak - 3:01, 3:12, 3:13, 3:11, 4:01, 4:06
2012	● Byte av tak - Byte av yttertak Sanering soprum - Sanering soprum Renovering lgh 1:09 - Omgjord från hyresrätt t bostadsrätt Service fläktar nya delen - Byte/utbildn filter i lgh nya delen
2011-2012	● Renov vattenskadad lgh 1:06 - Elementskada lgh 1:06 o 1:09 o 1:10
2011	● Byte av 7 st timer för eluttag för motorvärmare - Gamla parkeringsmätare 7 st utbytta Jordförbättring 1 000 l st ljusgården - Påfyllnad jord som sjunker 1.000 l Byte av badrumsmatta - lgh 1:02 Renovering lgh 2:11 o 1:07 - Omgjorda från hyresrätt t bostadsrätt Sophant molukk - Hushållssopor till molukk Genomgång elen - Stora ljusgården belysn, bort fläktar, timer nya tv stugan Service tvättmaskiner
2009-2010	● Byte till fjärrvärme g:a del - Fjärrvärmeinstallation i gamla delen
2009	● Renovering av Hissar
2008-2009	● Ommålning av fönster

Planerade underhåll

2024	● Färdigställande av solceller samt IMD
-------------	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	XLNT
Mijörum och tidningar	Stockholms Fastighet & renhållning AB
Jour kvällar och helger	Bravida
Service av hissar	S:t Eriks hiss
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El-förbrukning	Ellevio AB
Bredband	Telenor
Glas och matåtervinning	Suez
Bredband	Comhem
Elnätet	Fortum
Laddstolpar	RE & GO
Passagesystem	Eyesec

Online mätvärdesfil, avläsning IMD KTC
BED - avläsning av solcellsanläggning ScandBoost

Övrig verksamhetsinformation

Förvaltningsåret har varit ganska lugnt vad avser drift, Inga oförutsedda händelser har ägt rum.

Styrelsen har kunnat fokusera på att utveckla föreningen och se framåt samt utvärdera situationen med högre kostnader.

Vi byggde elladdplatser tidigt på året och dessa har vi fått bidrag för enligt de bestämmelser som Naturvårdsverket har. Uthyrningen av laddplatser har gått så bra att styrelsen senare under året tog beslut att köpa laddhuvuden till de platser som inte hade det från början. Även detta har vi fått bidrag för.

Under året kunde vi slutföra upphandling av solceller med IMD och ellagring i batterier. Detta har färdigställts under vintern mot 2024.

OVK genomfördes enligt plan tidigt på året.

Balkongräckena på de gamla balkongerna var i delvis akut behov av att bytas vilket skedde under våren då alla de räckena byttes ut.

Utöver de större arbetena har det varit en del normalt underhåll på olika sätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förhandlat ett lån

Förändringar i avtal

ScandBoost vad gäller avtal för att följa solcellsanläggningen.

KLC - avläsning av IMD

Övriga uppgifter

Stadgarna är uppdaterade enligt nya lagkrav. Nya stadgar gäller från 2023-06-14

Vi har under året haft extra föreningsstämmor för att kunna ändra stadgarna samt att fastställa byggnation av solcellsanläggning med IMD.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 999 811	4 867 562	4 845 908	4 843 466
Resultat efter fin. poster	-457 521	465 676	527 440	538 146
Soliditet (%)	67	67	67	65
Yttre fond	3 352 112	2 662 504	2 072 361	1 273 790
Taxeringsvärde	108 032 000	108 032 000	89 477 000	89 477 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 503	7 503	7 410	8 017
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 883	6 883	6 883	7 447
Sparande per kvm totalyta, kr	235	328	359	326
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	76	45	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	57	59	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	30	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	165	134	116
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,11	-	-	-

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 belänad 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 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.

Upplysning vid förlust

Detta år har föreningen haft större kostnader pga stora planerade underhåll enligt underhållsplanen samt att summan av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet. Dessa två faktorer har påverkar kostnaderna och därmed skapat en förlust för föreningen. Styrelsen förutser inga större kostnader framöver vilket innebär att resultatet kommer återhämta sig kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	64 208 534	-	-	64 208 534
Upplåtelseavgifter	23 140 794	-	-	23 140 794
Fond, yttre underhåll	2 662 504	-108 963	798 571	3 352 112
Kapitaltillskott	2 775 367	-	-	2 775 367
Balanserat resultat	-17 368 804	574 639	-798 571	-17 592 736
Årets resultat	465 676	-465 676	-457 521	-457 521
Eget kapital	75 884 071	0	-457 521	75 426 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 794 165
Årets resultat	-457 521
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-798 571
Totalt	-18 050 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	571 718
Balanseras i ny räkning	-17 478 539

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 999 811	4 867 562
Övriga rörelseintäkter	3	85 544	356 446
Summa rörelseintäkter		5 085 355	5 224 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 112 877	-2 576 871
Övriga externa kostnader	9	-263 818	-246 997
Personalkostnader	10	-166 294	-184 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 133 697	-1 170 344
Summa rörelsekostnader		-4 676 687	-4 178 716
RÖRELSERESULTAT		408 669	1 045 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 469	4 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-889 658	-584 453
Summa finansiella poster		-866 189	-579 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-457 521	465 676
ÅRETS RESULTAT		-457 521	465 676

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	107 303 728	108 314 200
Pågående projekt	14	1 846 949	167 019
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 150 677	108 481 219
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 150 677	108 481 219
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 576	15 199
Övriga fordringar	15	3 839 149	4 928 414
Summa kortfristiga fordringar		3 865 725	4 943 613
Kassa och bank			
Kassa och bank		47 924	20 190
Summa kassa och bank		47 924	20 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 913 648	4 963 803
SUMMA TILLGÅNGAR		113 064 326	113 445 022

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		2 775 367	2 775 367
Medlemsinsatser		87 349 328	87 349 328
Fond för yttre underhåll		3 352 112	2 662 504
Summa bundet eget kapital		93 476 807	92 787 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 592 736	-17 368 804
Årets resultat		-457 521	465 676
Summa fritt eget kapital		-18 050 257	-16 903 128
SUMMA EGET KAPITAL		75 426 550	75 884 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 367 167	36 619 818
Summa långfristiga skulder		12 367 167	36 619 818
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 252 651	0
Leverantörsskulder		166 418	151 306
Övriga kortfristiga skulder		50 359	52 339
Skatteskulder		18 086	18 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	783 094	719 168
Summa kortfristiga skulder		25 270 608	941 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 064 326	113 445 022

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 669	1 045 292
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 133 697	1 170 344
	1 542 366	2 215 635
Erhållen ränta	23 469	4 838
Erlagd ränta	-824 116	-550 601
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 718	1 669 872
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 035	109 837
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 282	-176 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	623 965	1 603 072
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 803 155	-167 019
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 803 155	-167 019
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 179 190	1 436 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 910 275	3 474 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 731 085	4 910 275

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kryddgränden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 - 10 %
Markanläggningar	4 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 891 492	3 891 436
Hysesintäkter bostäder	82 692	80 887
Hysesintäkter lokaler	426 172	413 031
Hysesintäkter lokaler, moms	167 724	163 039
Hysesintäkter p-plats	181 010	169 320
Deb. fastighetsskatt	28 584	0
Deb. fastighetsskatt, moms	11 736	0
Bredband	126 720	126 720
Intäkt parkeringsbolag, moms	27 959	0
Elintäkter laddstolpe moms	23 677	0
Parkering	0	11 476
Dröjsmålsränta	364	0
Pantsättningsavgift	5 733	11 592
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	14 854	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 842	0
Öres- och kronutjämning	0	60
Summa	4 999 811	4 867 562

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	236 179
Elstöd	68 480	0
Övriga intäkter	17 064	15 302
Försäkringsersättning	0	104 965
Summa	85 544	356 446

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	18 306	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	36 724
Städning enligt avtal	173 729	189 523
Hissbesiktning	0	3 856
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	58 565	0
Brandskydd	37 410	0
Gårdkostnader	74 143	68 401
Gemensamma utrymmen	60 210	3 291
Snöröjning/sandning	2 792	0
Serviceavtal	37 210	17 137
Fordon	37 722	15 463
Förbrukningsmaterial	21 385	17 118
Summa	521 473	351 512

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	28 783	0
Bostadsrättslägenheter	0	3 435
Hyseslokaler	0	33 446
Tvättstuga	68 346	2 324
Trapphus/port/entr	5 902	0
Dörrar och lås/porttele	17 831	0
VVS	33 275	4 372
Värmeanläggning/undercentral	5 828	0
Ventilation	6 245	40 664
Elinstallationer	20 160	7 874
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 896
Hissar	6 439	32 809
Fönster	32	7 844
Mark/gård/utemiljö	0	24 258
Vattenskada	0	160 700
Summa	192 841	329 622

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	22 980	0
Balkonger/altaner	548 738	0
Mark/gård/utemiljö	0	108 963
Summa	571 718	108 963

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	361 408	406 255
Uppvärmning	332 282	304 208
Vatten	209 097	169 208
Sophämtning/renhållning	72 012	66 023
Grovsopor	0	9 235
Summa	974 798	954 930

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	134 312	123 391
Fordonsförsäkring	657	0
Tomträttsavgäld	420 000	420 000
Kabel-TV	17 320	15 750
Bredband	134 563	132 129
Fastighetsskatt	145 194	140 574
Summa	852 046	831 844

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	8 120	6 985
Inkassokostnader	2 971	1 544
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	20
Revisionsarvoden extern revisor	33 136	34 175
Styrelseomkostnader	4 391	301
Fritids och trivselkostnader	2 550	2 414
Föreningskostnader	9 779	6 398
Förvaltningsarvode enl avtal	138 554	134 708
Överlåtelsekostnad	9 183	0
Pantsättningskostnad	5 503	0
Korttidsinventarier	0	21 937
Administration	20 059	26 656
Konsultkostnader	1 356	0
Bostadsrätterna Sverige	6 710	6 710
Föreningsavgifter	5 714	5 148
Övriga externa kostnader avdragsgillt	15 794	0
Summa	263 818	246 997

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 248	120 750
Övriga arvoden	0	24 150
Bilersättning skattefri	0	1 665
Arbetsgivaravgifter	35 046	37 940
Summa	166 294	184 505

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	889 658	584 376
Övriga räntekostnader	0	77
Summa	889 658	584 453

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 069 411	123 069 411
Årets inköp	118 705	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 188 115	123 069 411
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 755 211	-13 625 888
Årets avskrivning	-1 129 176	-1 129 323
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 884 387	-14 755 211
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 303 728	108 314 200
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 609 016</i>	<i>29 609 016</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 124 000	67 124 000
Taxeringsvärde mark	40 908 000	40 908 000
Summa	108 032 000	108 032 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 011 000	1 011 000
Utgående anskaffningsvärde	1 011 000	1 011 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 011 000	-969 979
Avskrivningar	0	-41 021
Utgående avskrivning	-1 011 000	-1 011 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	167 019	0
Anskaffningar under året	1 729 220	167 019
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 846 949	167 019

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	107 325	26 166
Momsavräkning	29 032	8 360
Klientmedel	0	3 835 358
Övriga kortfristiga fordringar	19 630	3 803
Transaktionskonto	1 661 826	0
Borgo räntekonto	2 021 336	1 054 728
Summa	3 839 149	4 928 414

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,52 %	4 367 167	4 367 167
Swedbank	2026-03-25	3,68 %	12 367 167	12 367 167
Swedbank	2024-03-25	1,59 %	19 885 484	19 885 484
Summa			36 619 818	36 619 818
Varav kortfristig del			24 252 651	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 619 818 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	7 844
Uppl kostn räntor	204 477	138 935
Uppl kostnad arvoden	120 750	120 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 940	37 940
Förutbet hyror/avgifter	419 927	413 700
Summa	783 094	719 168

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

67 375 000

2022-12-31

67 375 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1. Byte av balkongräcken på de gamla balkongerna 2. Byte av 1 tvättmaskin i tvättstuga 1 3. Påbörjat ombyggnation till IMD vad gäller elavläsning. 4. Påbörjat byggnation av solceller 5. Reparerat spricka på grund av sättning i fastigheten OVK - hela fastigheten Yttre miljö - diverse planteringar och vårlökar

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Dillman
Ordförande

Björn Bergström
Styrelseledamot

Erna Lagerfors
Styrelseledamot

Michael Rafal Popis
Styrelseledamot

Ramona Zorman Olsson
Styrelseledamot

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

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 16:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.05.2024 09:57

DOCUMENT ID:

SJ-1Wikfma

ENVELOPE ID:

Hke0ejyMQ0-SJ-1Wikfma

DOCUMENT NAME:

Brf Kryddgränden, 769616-8165 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS DILLMAN anders.dillman@kryddgranden.se	Signed Authenticated	15.05.2024 15:22 15.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/28) IP: 84.17.219.96
2. BJÖRN EMIL BERGSTRÖM bjorn.bergstrom@kryddgranden.se	Signed Authenticated	15.05.2024 15:35 15.05.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/12/08) IP: 94.234.98.84
3. RAMONA ZORMAN OLSSON ramona.zorman@kryddgranden.se	Signed Authenticated	15.05.2024 19:10 15.05.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/25) IP: 212.247.159.250
4. Erna Margareta Lagerfors erna.lagerfors@kryddgranden.se	Signed Authenticated	15.05.2024 19:25 15.05.2024 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/09) IP: 85.229.11.2
5. MICHAEL POPIS michael.popis@kryddgranden.se	Signed Authenticated	16.05.2024 12:05 16.05.2024 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/07) IP: 85.229.11.243
6. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 16:00 16.05.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kryddgränden
Org.nr. 769616-8165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddgränden för år 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 upphöra med 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.

Parameter
REVISION



rJAeiJfXR-SykZsJzXC

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryddgränden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av elektroniskt underskrift

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



rJAeiJfXR-SykZsJzXC



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 16:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.05.2024 09:57

DOCUMENT ID:

SykZsJzXC

ENVELOPE ID:

rJAeiJfXR-SykZsJzXC

DOCUMENT NAME:

ÅR RB 2023 Brf Kryddgränden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	 Signed	16.05.2024 16:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	16.05.2024 15:58	Low	IP: 185.45.120.6

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