

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Kryddgården i
Hudiksvall**

769637-9671

Räkenskapsåret

2022

Årsredovisningen är upprättat av
Contrado AB.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddgården i Hudiksvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Petter Pettersson
Mikael Johansson
Martin Mossberg
Christina Lysell Flöjt
Olivia Mansnerus

Styrelsesuppleanter

Christopher Hagman

Ordinarie revisorer

Mikael Johansson

Valberedning

Petter Pettersson
Mikael Johansson

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2023
2023
2023

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Kryddgården 5 i Hudiksvall i Gävleborgs län. Föreningen har äganderätt till marken till byggnaderna.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
6	Lägenheter	442 kvm
1	Lokaler	50 kvm

Föreningens fastighet är byggd 1945.

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar Sydöstra Norrland. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostadsrättshavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade sex medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. Under året har det varit en överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Årsavgifter	245	224	239
Balansomslutning	9 732	10 031	10 209
Soliditet (%)	67	66	67

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 960 000	7 383 557	-7 489 559	-212 874	6 641 124
Uppskrivningsfond		-135 510	135 510		0
Disposition av föregående års resultat:			-212 874	212 874	0
Årets resultat				-142 421	-142 421
Belopp vid årets utgång	6 960 000	7 248 047	-7 566 923	-142 421	6 498 703

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 566 923
årets förlust	-142 421
	-7 709 344

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 709 344
	-7 709 344

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	244 983	224 486
Övriga intäkter		70 000	0
		314 983	224 486
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-143 950	-139 348
Övriga kostnader		-48 519	-54 418
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 570	-180 570
		-373 039	-374 336
Rörelseresultat		-58 056	-149 850
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-25 028	-18 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 337	-44 879
		-84 365	-63 024
Resultat efter finansiella poster		-142 421	-212 874
Resultat före skatt		-142 421	-212 874
Årets resultat		-142 421	-212 874

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 658 399	9 838 969
		9 658 399	9 838 969
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	25 028
		0	25 028
Summa anläggningstillgångar		9 658 399	9 863 997
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	0
		1	0
<i>Kassa och bank</i>		73 175	167 039
Summa omsättningstillgångar		73 176	167 039
SUMMA TILLGÅNGAR		9 731 575	10 031 036

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 960 000	6 960 000
Uppskrivningsfond	7	7 248 047	7 383 557
		14 208 047	14 343 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 566 923	-7 489 559
Årets resultat		-142 421	-212 874
		-7 709 344	-7 702 433
Summa eget kapital		6 498 703	6 641 124
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 120 000	3 152 500
Summa långfristiga skulder		3 120 000	3 152 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 500	32 500
Aktuella skatteskulder		36 622	34 912
Övriga skulder		0	70 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 750	100 000
Summa kortfristiga skulder		112 872	237 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 731 575	10 031 036

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan..

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheten har följande komponentindelning:

Stomme/grund	100 år
Stomkomplett.	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	40 år
Ytskick/vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Det finns en uppskjuten skatteskuld i föreningen då föreningen förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Denna uppskjutna skatteskuld kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten. Denna skatteskuld är inte uppbokad i redovisningen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	244 983	224 486
	244 983	224 486

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning/Elavgifter	102 102	95 591
Vatten och avlopp BRF	18 124	23 816
Sotning	0	0
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	19 106	17 516
Snöskottning och sandning	0	1 300
Obligatoriska besiktningkostnader	1 081	1 125
Reparation- och underhåll fastighet	3 537	0
	143 950	139 348

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	-25 028	0
Nedskrivningar	0	-18 145
	-25 028	-18 145

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 548 000	0
Inköp	0	2 548 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 548 000	2 548 000
Ingående avskrivningar	-92 588	-47 528
Årets avskrivningar	-45 060	-45 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 648	-92 588
Ingående uppskrivningar	7 383 557	0
Årets uppskrivningar	0	7 662 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-135 510	-278 443
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 248 047	7 383 557
Utgående redovisat värde	9 658 399	9 838 969
Taxeringsvärden byggnader	3 358 000	628 000
Taxeringsvärden mark	720 000	2 897 000
	4 078 000	3 525 000
Bokfört värde byggnader	7 820 599	8 181 739
Bokfört värde mark	1 837 800	1 837 800
	9 658 399	10 019 539

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 662 000	7 662 000
Försäljningar	-7 662 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 662 000
Ingående nedskrivningar	-7 636 972	-7 618 827
Försäljningar	7 636 972	0
Årets nedskrivningar	0	-18 145
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-7 636 972
Utgående redovisat värde	0	25 028

Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	7 383 557	7 519 067
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-135 510	-135 510
Belopp vid årets utgång	7 248 047	7 383 557

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Hälsinglands Sparbank	2,78%	Rörligt lån	3 152 500	3 185 000
			3 152 500	3 185 000
Kortfristig del av långfristig skuld			32 500	32 500

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten	3 250 000	3 250 000
	3 250 000	3 250 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Pettersson
Ordförande

Mikael Johansson

Christina Lysell Flöjt

Olivia Mansnerus

Martin Mossberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.01.2024 13:02

SENT BY OWNER:
Jonas Hajek · 08.01.2024 11:50

DOCUMENT ID:
ryo578K_p

ENVELOPE ID:
r195XUKOp-ryo578K_p

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning för sign.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETTER PETERSSON petersoft@gmail.com	Signed Authenticated	08.01.2024 13:10 08.01.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/09) IP: 80.86.69.92
2. MIKAEL JOHANSSON mikael_johansson_54@hotmail.com	Signed Authenticated	08.01.2024 13:57 08.01.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/15) IP: 78.79.227.32
3. CHRISTINA LYSELL FLÖJT lysell-flajt@hotmail.com	Signed Authenticated	09.01.2024 07:34 09.01.2024 07:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/27) IP: 213.64.55.53
4. Olivia Monica Magdalena Mansnerus oliviamansnerus@hotmail.com	Signed Authenticated	09.01.2024 17:42 09.01.2024 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/06/17) IP: 217.211.25.22
5. MARTIN MOSSBERG mmossberg52@gmail.com	Signed Authenticated	11.01.2024 16:13 09.01.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/31) IP: 78.79.235.214
6. MIKAEL JOHANSSON mikael.johansson@aktivrevision.se	Signed Authenticated	18.01.2024 13:02 18.01.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11) IP: 213.141.81.201

* 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 Kryddgården i Hudiksvall
Org.nr. 769637-9671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kryddgården i Hudiksvall för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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
- 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.

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 Kryddgården i Hudiksvall för år 2022 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte avlämnats inom föreskriven tid.

Gävle den 18 januari 2024



Mikael Johansson
Godkänd revisor