

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Kryddgården i Hudiksvall

769637-9671

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 3 |
| Balansräkning          | 4 |
| Noter                  | 6 |
| Underskrifter          | 9 |

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma .  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

## Elektroniskt underskriven av

Verkställande direktör

2025-01-24

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddgården i Hudiksvall, 769637-9671, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

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 (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall.

#### Styrelse och övriga funktionärer

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Ordinarie styrelseledamöter | Valda t.o.m årsstämman |
| Petter Pettersson           | 2024                   |
| Mikael Johansson            | 2024                   |
| Christina Lysell Flöjt      | 2024                   |
| Petter Kjellin              | 2024                   |
| Magnus Svenskas             | 2024                   |
| Styrelsesuppleanter         | Valda t.o.m årsstämman |
| Christopher Hagman          | 2024                   |
| Ordinarie revisorer         | Valda t.o.m årsstämman |
| Mikael Johansson            | 2024                   |
| Valberedning                | Valda t.o.m årsstämman |
| Petter Pettersson           | 2024                   |
| Mikael Johansson            | 2024                   |

#### 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 2023. Under året har det varit en överlåtelse.

## Rättvisande översikt över utvecklingen

|                  | 2023      | 2022      | Belopp i kr<br>2021 |
|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning  | 366 183   | 244 983   | 224 486             |
| Balansomslutning | 9 790 575 | 9 731 575 | 10 031 036          |
| Soliditet %      | 63,8      | 67        | 66                  |

## Förändringar i eget kapital

|                                 | Aktie-<br>kapital | Uppskrivnings-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| Ingående balans                 | 6 960 000         | 7 248 047              | -7 566 923             | -142 421        |
| Balanseras i ny räkning         |                   |                        | -142 421               | 142 421         |
| Upplösning av uppskrivningsfond |                   | -135 510               | 135 510                |                 |
| Årets resultat                  |                   |                        |                        | -252 037        |
| <b>Utgående balans</b>          | <b>6 960 000</b>  | <b>7 112 537</b>       | <b>-7 573 834</b>      | <b>-252 037</b> |

## Resultatdisposition

|   | Belopp i kr       |
|---|-------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>           |                   |
| Balanserat resultat   | -7 573 834        |
| Årets resultat  | -252 037          |
| <b>Medel att disponera</b>                                      | <b>-7 825 871</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i> |                   |
| Balanseras i ny räkning   | -7 825 871        |
| <b>Summa</b>  | <b>-7 825 871</b> |

## Kommentar till resultatdisposition

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-01-01 -<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 -<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |            |                                    |                                    |
| Nettoomsättning   | 2          | 366 183                            | 244 983                            |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 9 836                              | 70 000                             |
| <b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>                     |            | <b>376 019</b>                     | <b>314 983</b>                     |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                    |                                    |
| Råvaror och förnödenheter   |            | -174 200                           | -121 307                           |
| Övriga externa kostnader  |            | -125 728                           | -71 162                            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 4          | -182 756                           | -180 570                           |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  |            | <b>-482 684</b>                    | <b>-373 039</b>                    |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-106 665</b>                    | <b>-58 056</b>                     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |            |                                    |                                    |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                      |            | 0                                  | -25 028                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -145 372                           | -59 337                            |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                               |            | <b>-145 372</b>                    | <b>-84 365</b>                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-252 037</b>                    | <b>-142 421</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-252 037</b>                    | <b>-142 421</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-252 037</b>                    | <b>-142 421</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4          | 9 748 600         | 9 658 399         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>9 748 600</b>  | <b>9 658 399</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>9 748 600</b>  | <b>9 658 399</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 116               | 1                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>116</b>        | <b>1</b>          |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 41 859            | 73 175            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>41 859</b>     | <b>73 175</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>41 975</b>     | <b>73 176</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>9 790 575</b>  | <b>9 731 575</b>  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 6 960 000         | 6 960 000         |
| Uppskrivningsfond                            | 5          | 7 112 537         | 7 248 047         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>14 072 537</b> | <b>14 208 047</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -7 573 834        | -7 566 923        |
| Årets resultat                               |            | -252 037          | -142 421          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-7 825 871</b> | <b>-7 709 344</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>6 246 666</b>  | <b>6 498 703</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 3 336 500         | 3 120 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 336 500</b>  | <b>3 120 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 78 285            | 0                 |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 38 212            | 36 622            |
| Övriga skulder                               |            | 15 100            | 32 500            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 75 812            | 43 750            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>207 409</b>    | <b>112 872</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>9 790 575</b>  | <b>9 731 575</b>  |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett 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 ska tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter och kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

###### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när dem är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt 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 |
| Stomkomplettering | 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 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.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

| <i>Rubrik</i>        | <i>2023-01-01 -<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 -<br/>2022-12-31</i> |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 366 183                            | 244 983                            |

## Not 3 Driftskostnader

| <i>Rubrik</i>                      | <i>2023-01-01 -<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 -<br/>2022-12-31</i> |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Uppvärmning/elavgifter             | 151 496                            | 102 102                            |
| Vatten och avlopp BFR              | 21 754                             | 18 124                             |
| Sotning                            | 950                                |                                    |
| Besiktningkostnader                | 0                                  | 1 081                              |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift   | 19 106                             | 19 106                             |
| Reparation och underhåll fastighet | 30 974                             | 3 537                              |

## Not 4 Byggnader och mark

|   | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 2 548 000         | 2 548 000         |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Inköp                                     | 272 957           |                   |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>2 820 957</b>  | <b>2 548 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                    | -137 648          | -92 588           |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Årets avskrivningar                       | -47 246           | -45 060           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-184 894</b>   | <b>-137 648</b>   |
| Ingående uppskrivningar                   | 7 248 047         | 7 383 557         |
| <b>Förändringar av uppskrivningar</b>     |                   |                   |
| Årets uppskrivningar                      | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp  | -135 510          | -135 510          |
| <b>Utgående uppskrivningar</b>            | <b>7 112 537</b>  | <b>7 248 047</b>  |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>9 748 600</b>  | <b>9 658 399</b>  |

## Not 5 Uppskrivningsfond

|  | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående balans                          | 7 248 047         | 7 383 557         |
| <b>Förändringar av uppskrivningsfond</b> |                   |                   |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar     | -135 510          | -135 510          |
| <b>Utgående balans</b>                   | <b>7 112 537</b>  | <b>7 248 047</b>  |

## Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

|                                    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Två lån hos Hälsinglands sparbank. | 3 336 500        | 3 120 000        |
| <b>Summa</b>                       | <b>3 336 500</b> | <b>3 120 000</b> |

## Not 7 Ställda säkerheter

| <i>Rubrik</i>          | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pantbrev i fastigheten | 3 250 000                  | 3 250 000                  |

## Underskrifter

*Petter Pettersson*

\_\_\_\_\_  
Petter Pettersson Datum  
Styrelseordförande

*Mikael Johansson*

\_\_\_\_\_  
Mikael Johansson Datum  
Styrelseledamot

*Christina Lysell Flöjt*

\_\_\_\_\_  
Christina Lysell Flöjt Datum  
Styrelseledamot

*Petter Kjellin*

\_\_\_\_\_  
Petter Kjellin Datum  
Styrelseledamot

*Magnus Svenskas*

\_\_\_\_\_  
Magnus Svenskas Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

*Mikael Johansson*

\_\_\_\_\_  
Mikael Johansson  
Godkänd revisor