



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 716421-5993 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kryddgården 1	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 028
77	p-platser	0
Totalt 137 objekt		5 028



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Barbro Andersson	Ordförande	2020-07-07	
Håkan Larsson	Ledamot	2018-06-13	
Anette Ingegerd Taxén	Ledamot	2020-07-07	
Björn Schelvander	Ledamot	2018-06-13	
Per Sjöstrand	Ledamot	2024-08-16	
Per Sjöstrand	Suppleant	2023-09-25	2024-08-16
Adrian Aspberg	Ledamot	2017-06-16	
Jimmy Westerlund	Ledamot	2020-07-07	
Olle Bolin	Ledamot	2022-05-28	
John Wigö	Suppleant	2024-10-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Andersson, Håkan Larsson, Björn Schelvander, Jimmy Westerlund, John Wigö.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Larsson, Barbro Andersson, Anette Ingegerd Taxén och Per Sjöstrand.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carina Samuelsson (sammankallande) samt Alfred Burström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad under 2024.

Föreningen har en aktuell underhållplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, komponenter i underhållsplanen har uppdaterats under 2024.

Föreningens investeringsbehov enligt planen uppgår till 267 kr/kvm.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-06.

Under 2024

1. Installerat påsältningsbleck runt fönster i fem hus. (3-5-7-9 och 13).
2. Installerat ny fläkt samt spiskåpa i Timjan.
3. Rensat bort mossor från samtliga tak, samt lagt på skyddsmedel mot ny påväxt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installerat hjärtstartare i miljörum
2023	Installerat 6 laddboxar.
2023	Rengöring fläktjul i samtliga lägenheter
2023	Asfaltering infart
2023	Byte till LED-armatur i förråd
2022	Byte av tilluftsdon i samtliga lägenheter.
2022	Byte av kompressor i bergvärmepump.
2021	Byte till LED-belysning i trapphus.
2021	Upprustning med ommålning samt installation LED-belysning i samlingslokal.
2020	Installation molok avseende matrester.
2020	6 ladd stolpar för elbil.
2019	Upprustning av lekplats.
2019	Byte till LED i utomhusbelysning.
2017-2018	Upprustning av balkongernas överliggare och golv.
2017	Tilläggsisolering av vindar i bostadshus.
2016	Ommålning av entré partier och burspråk på bostadshus.
2016	Byte av kök i samlingslokal.
2015	Montering av tak bryggor på bostadshus.
2014	Renovering och ommålning ab uthus.
2013	Ommålning av trapphus, takfot, gavlar och vissa burspråk på bostadshus.
2012	Underhåll av fasaderna fogar på bostadshus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	167	162	201	241	272
Skuldsättning, kr/kvm	6 688	6 827	6 967	7 106	7 245
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 688	6 827	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	210	190	190	181	170
Årsavgifter, kr/kvm	753	753	753	753	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	798	803	796	799	799
Nettoomsättning, tkr	4 011	4 024	3 997	4 013	4 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	-199	-310	-207	437	193
Soliditet, %	30	30	30	30	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt höga underhålls kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 274 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 167 kr/m².

För att öka sparandet till en långsiktigt hållbar nivå fokuserar nu styrelsen på att sänka kostnadsbilden under 2025 och har en planerad avgiftshöjning på 5% från kvartal 2 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 564 355	0	0	11 564 355
Underhållsfond, kr	3 459 898	0	-383 547	3 076 351
S:a bundet eget kapital, kr	15 024 253	0	-383 547	14 640 706
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	452 944	-309 816	383 547	526 675
Årets resultat, kr	-309 816	309 816	-199 242	-199 242
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	143 128	0	184 305	327 433
S:a eget kapital, kr	15 167 381	0	-199 242	14 968 139

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 383 547 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt de stadgar som föreningen antagit under 2023 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna, i ianspråktagande från underhållsfonden kan göras tills den är upplöst.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	143 128
Årets resultat, kr	-199 242
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	383 547
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	327 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	327 433
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 010 562	4 023 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 250	15 729
Summa Rörelseintäkter		4 012 812	4 039 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 925 695	-3 137 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 121	-122 633
Personalkostnader	Not 6	-141 547	-139 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-655 160	-649 420
Summa Rörelsekostnader		-3 856 523	-4 048 953
Rörelseresultat		156 289	-9 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 142	16 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-361 672	-317 400
Summa Finansiella poster		-355 530	-300 443
Resultat efter finansiella poster		-199 242	-309 816
Resultat före skatt		-199 242	-309 816
Årets resultat		-199 242	-309 816

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	47 931 129	48 586 289
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 931 129	48 586 289
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		47 931 629	48 586 789

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 002
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	954 152	1 115 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	234 078	121 185
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 188 230	1 244 202
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	100 000	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		100 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	4 298	10 802
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 298	10 802
Summa Omsättningstillgångar		1 292 528	1 655 004
Summa Tillgångar		49 224 157	50 241 793

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 564 355	11 564 355
Fond för yttre underhåll	3 076 351	3 459 898
Summa Bundet eget kapital	14 640 706	15 024 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	526 675	452 944
Årets resultat	-199 242	-309 816
Summa Fritt eget kapital	327 433	143 128

Summa Eget kapital	14 968 139	15 167 381
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 740 000	23 228 538
Summa Långfristiga skulder		10 740 000	23 228 538

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 888 554	11 100 016
Leverantörsskulder		94 167	107 443
Skatteskulder		13 128	20 002
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 970	22 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	497 198	595 463
Summa Kortfristiga skulder		23 516 018	11 845 874

Summa Skulder		34 256 018	35 074 412
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		49 224 157	50 241 793
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 156 289 -9 373

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 655 160 649 420

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

655 160 649 420

Erhållen ränta 7 947 14 951

Erlagd ränta -313 131 -318 085

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

506 264 336 913

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -65 314 71 820

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -166 936 36 098

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-232 250 107 918

Kassaflöde från den löpande verksamheten

274 015 444 831

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -86 087

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -86 087

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -700 000 -700 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-700 000 -700 000

Årets kassaflöde

-425 985 -341 256

Likvida medel vid årets början

1 480 176 1 821 431

Likvida medel vid årets slut

1 054 190 1 480 176

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Fram till och med räkenskapsår 2022 har reservering för framtida underhåll baserats på föreningens underhållsplan som beslutas av styrelsen.

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2023 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna. Efter stadgeändringen lämnas istället information i förvaltningsberättelsen avseende senast uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 710 238 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 783 624	3 783 624
	Hyror garage och parkeringsplatser	215 400	258 354
	Hyror förbrukningsbaserad	22 552	0
	Övriga primära intäkter	15 986	8 872
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 037 562	4 050 850
	Avgiftsbortfall	0	-27 000
	Hyresbortfall	-27 000	0
	<i>Summa</i>	-27 000	-27 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 010 562	4 023 850
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 250	15 729
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 250	15 729
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-401 402	-355 506
	Snö och halk-bekämpning	-215 361	-322 276
	Reparationer	-318 402	-424 758
	Planerat underhåll	-383 547	-476 013
	Försäkringsskador	-619	0
	El	-617 662	-593 677
	Vatten	-435 728	-362 176
	Sophämtning	-132 908	-168 098
	Fastighetsförsäkring	-111 495	-97 284
	Kabel-TV och bredband	-30 737	-30 680
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 354	-99 305
	Förvaltningsavtalskostnader	-175 489	-200 993
	Övriga driftkostnader	-992	-6 264
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 925 695	-3 137 029

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 375	-18 188
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 756	-21 409
	Administrationskostnader	-24 690	-6 916
	Extern revision	-14 000	-12 250
	Medlemsavgifter	-25 200	-23 600
	Föreningsverksamhet	-10 526	-19 993
	Övriga förvaltningskostnader	-32 574	-20 277
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-134 121	-122 633
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-111 500	-112 000
	Sociala avgifter	-27 547	-25 371
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 547	-139 871
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	457	388
	Ränteintäkter placeringar	5 680	16 443
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5	126
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 142	16 957
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-361 572	-317 064
	Övriga räntekostnader	-100	-336
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-361 672	-317 400

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 594 100	70 508 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 350 000	2 350 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 002 450	1 002 450
	Årets investeringar	0	86 087
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 946 550	73 946 550
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 360 260	-24 710 840
	Årets avskrivningar	-655 160	-649 420
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 015 420	-25 360 260
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 931 129	48 586 289
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	301 000	301 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	81 000	81 000
	<i>Summa</i>	82 982 000	82 982 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 750 000	60 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 750 000	60 750 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	949 892	1 069 374
	Övriga fordringar	4 260	45 641
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	954 152	1 115 015
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	201	2 006
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 876	119 179
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	234 078	121 185

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	100 000	400 000
Bostadsrätter	0	0
Övriga kortfristiga placeringar	0	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	100 000	400 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	4 298	10 802
Summa Kassa och bank	4 298	10 802

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,54%	2025-01-30	10 400 016	500 000
Stadshypotek AB	0,61%	2025-12-01	12 488 538	200 000
Stadshypotek AB	1,5%	2031-12-01	10 740 000	0
			33 628 554	700 000

Långfristig del	10 740 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 888 554
Kortfristig del	22 888 554
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	10 740 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,54%	2025-01-30	10 400 016	500 000
Stadshypotek AB	0,61%	2025-12-01	12 488 538	200 000
Stadshypotek AB	1,5%	2031-12-01	10 740 000	0
			33 628 554	700 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 888 554
Kortfristig del	22 888 554

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	22 950	22 950
	Övriga kortfristiga skulder	20	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	22 970	22 950
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	302 508	311 785
	Upplupna räntekostnader	81 133	32 592
	Övriga upplupna kostnader	113 557	251 086
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	497 198	595 463

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö, org.nr. 716421-5993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

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 HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö för räkenskapsåret 2024 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BARBRO ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:09:46



ANETTE INGEGERD TAXÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 15:11:07



OLLE BOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:28:22



ADRIAN ASPBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:11:49



JIMMY WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:50:02



HÅKAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:42:58



BJÖRN SCHELVANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:00:32



PER SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 20:09:22



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:27:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:24:17



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.