



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kryddgränden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 21

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2023-07-03 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. Tomträttens löptid är 10 år, omförhandlas nästa gång år 2034, tidigast uppsägningsdatum är 2044-07-01.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

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

Styrelsens sammansättning

Anders Dillman	Ordförande
Andrea Osmar Vitalich	Styrelseledamot
Björn Bergström	Styrelseledamot
Erna Lagerfors	Styrelseledamot
Ulf Torgny Valdemar Lindgren	Styrelseledamot

Valberedning

Britt-Marie Kokanova
Joakim Groth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad Revisor Parameter Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Färdigställande av solceller samt IMD
Byte av torktumlare tvättstuga 1
Mijörummet renoverat och infört bättre källsortering samt FNI
Innergård 6:an. Fixat löshängande kablar och "snedtaken" till lokalerna
Komplettering av 10 st laddboxar till 6:ans parkering
Kompletteringar och förbättringar vad gäller yttre och inre miljö.
Inköp av nytt modem och brandvägg
Riskanalys av elsystemet genomfört samt upprättat en underhållsplan för det.
Bytt back-up batterier till låssystemet
- 2023** ● OVK - hela fastigheten
Byte av balkongräcken på de gamla balkongerna
Byte av 1 st tvättmaskin i tvättstuga 1
Påbörjat ombyggnation till IMD vad gäller elavläsning.
Påbörjat byggnation av solceller
Reparerat spricka på grund av sättning i fastigheten
Yttre miljö - diverse planteringar och vårlökar
- 2022-2023** ● Byggt elbilsladdplatser
OVK - Hela fastigheten, godkänd
- 2022** ● Översyn och reparation av mindre skador på taket
Yttre miljö - Plantering på utsidan av bullerplank, träd planterade, vårlökar satta.
- 2021** ● Yttre miljö - 2 stora blomkrukor samt 1400 vårlökar
Stamspolning - Alla stammar
Byte av en torktumlare - Tvättstuga 2
Byte av dörröppnare inre dörr - Entré 4
Stora lokalen helrenoverad och anpassad till verksamheten - På Stadsdelsförvaltningens

- bekostnad
Byte av cirkulationspump samt kontroll och åtdragning av skruvanslutning i UC
2 nya tvättkorgar - Till tvättstugorna
Bytt slutbleck i dörr - Entré 4
Byte av några plafonder - Entré 6 och det trapphuset
Service av traktor och åkgräsklippare
Byte av en tvättmaskin - Tvättstuga 1

- 2020**
- Yttre miljö - Entré 6
Radonmätning
Ny utebelysning - Garaget entré 6
Yttre miljö - Rensat träd och buskar
Vattenskada lgh 2 - Hall

- 2019-2020**
- OVK lokaler + de nya lägenheterna

- 2019**
- Energideklaration - Genomförd
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

- 2018**
- Tvättstuga 1 - Helrenovering
Bytt mattor i korridorerna entré 4
Fönster i de gamla lägenheterna - Bytt ytterbågar till aluminium
Yttre miljö östra sidan
Nya staket runt uteplatser
Byte av dörrar på fd grovsoprum
Dörr till miljörum - Renovering + målning
Vattenskada i lgh 9 20 35 - Sanerat och reparerat
Vattenskada i lgh 8 - Sanerat och reparerat
Bullerplank - Renoverat + målat

- 2017**
- Yttre miljö västra sidan - Uppfräschning av grönområde, tagit ner gamla träd samt planterat 9 st nya träd.
Stamspolning av avloppsstammar
Yttremiljö östra sidan - Borttagning av buskar
Staket vid 4:ans parkering - Målning

- 2017** ● Innergårdarna - Plantering av växter
Reparation av vattenledning innergården nr 4
Renovering efter vattenskada i lgh 7, 18 och 2
Renovering av hyreslägenhet nr 18 - Sald som bostadsrätt
Målning av dörrar på miljörumshuset
- 2016** ● Innergårdarna - Plantering av fler växter
Yttre miljö - Borttagning av buskar på västra sidan
Förrådsbodar - Målning
- 2015** ● Balkongdörrar - Renovering
- 2013-2014** ● Projekt införa värme stora ljusg - Återinföra värme till stora ljusgården
Passagesystem - Uppgradering av passagesystem
- 2013** ● Dörrpartier - Byte av entrépartier Entré 4 & 6
- 2012-2013** ● Renov vattenskadade lgh tak - 3:01, 3:12, 3:13, 3:11, 4:01, 4:06
Dränering - Dränering o lagn sockel östra sidan
- 2012** ● Service fläktar nya delen - Byte/utbildn filter i lgh nya delen
Renovering lgh 1:09 - Omgjord från hyresrätt t bostadsrätt
Sanering soprum - Sanering soprum
Byte av tak - Byte av yttertak
- 2011-2012** ● Renov vattenskadad lgh 1:06 - Elementskada lgh 1:06 o 1:09 o 1:10
- 2011** ● Renovering lgh 2:11 o 1:07 - Omgjorda från hyresrätt t bostadsrätt
Byte av badrumsmatta - lgh 1:02
Jordförbättring 1 000 l st ljusgården - Påfyllnad jord som sjunker 1.000 l
Byte av 7 st timer för eluttag för motorvärmare - Gamla parkeringsmätare 7 st utbytta
Service tvättmaskiner
Genomgång elen - Stora ljusgården belysn, bort fläktar, timer nya tv stugan
Sophant molukk - Hushållssopor till molukk
- 2009-2010** ● Byte till fjärrvärme g:a del - Fjärrvärmeinstallation i gamla delen
- 2009** ● Renovering av Hissar
- 2008-2009** ● Ommålfärdigställande av solceller samt IMDning av fönster

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av föreningens förråd entré 4
Renovering av staket mellan bodarna mot parkeringen entré 4

Avtal med leverantörer

BED - avläsning av solcellsanläggning	ScandBoost
Bredband	Telenor
Bredband	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
El-förbrukning	Blixia AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hämtning av matåtervinning	Suez
Jour kvällar och helger	Bravida
Laddstolpar	RE & GO
Online mätvärdesfil, avläsning IMD	KTC
Passagesystem	Eysec
Service av hissar	S:t Eriks hiss
Städning	XLNT
Hämtning av källsorteringssopor	PreZero AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandlat räntan för fastighetslån på 19 885 484 kr, 3,670% ränta på 2 år.

1 miljon kronor har varit placerade på fasträntekontor på Swedbank till en ränta på ca 3,6 %.

Höjt hyran för hyresrätten för 2025 och 2026.

Elstöd på 72450 kr beviljat för inköp av laddboxar.

Förändringar i avtal

Nya leverantörer för: PreZero för hämtning av källsortering, Blixia för elleverans, KTC för online mätvärdesfil, avläsning IMD.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 317 412	4 999 811	4 867 562	4 845 908
Resultat efter fin. poster	-402 868	-457 521	465 676	527 440
Soliditet (%)	66	67	67	67
Yttre fond	3 104 490	3 352 112	2 662 504	2 072 361
Taxeringsvärde	108 032 000	108 032 000	108 032 000	89 477 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	869	823	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	79,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 503	7 503	7 503	7 410
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 883	6 883	6 883	6 883
Sparande per kvm totalyta, kr	146	235	328	359
Elkostnad per kvm totalyta, kr	124	68	76	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	62	57	59
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	39	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	170	165	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	2,43	-	-
Räntekänslighet (%)	8,70	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 belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 189 181 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 högre räntekostnader 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. Vi har också en större rörelseintäkt som dessutom kommer att öka under 2025. Under 2026 ska lån omförhandlas och styrelsen hyser förhoppning att få ner räntekostnader. Frågan om ökade årsavgifter finns ständigt levande och kan komma ifråga vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	64 208 534	-	-	64 208 534
Upplåtelseavgifter	23 140 794	-	-	23 140 794
Fond, yttre underhåll	3 352 112	-571 718	324 096	3 104 490
Kapitaltillskott	2 775 367	-	-	2 775 367
Balanserat resultat	-17 592 736	114 197	-324 096	-17 802 635
Årets resultat	-457 521	457 521	-402 868	-402 868
Eget kapital	71 308 820	0	-402 868	75 023 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 802 635
Årets resultat	-402 868
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 096
Totalt	-18 205 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	38 778
Balanseras i ny räkning	-18 166 725

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 317 412	4 999 811
Övriga rörelseintäkter	3	93 958	85 544
Summa rörelseintäkter		5 411 370	5 085 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 801 471	-3 112 877
Övriga externa kostnader	9	-414 992	-263 818
Personalkostnader	10	-190 851	-166 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 194 986	-1 133 697
Summa rörelsekostnader		-4 602 300	-4 676 687
RÖRELSERESULTAT		809 070	408 669
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 471	23 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 271 409	-889 658
Summa finansiella poster		-1 211 938	-866 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-402 868	-457 521
ÅRETS RESULTAT		-402 868	-457 521

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	108 628 798	107 185 024
Markanläggningar	13	113 773	118 705
Maskiner och inventarier	14	170 070	0
Pågående projekt		0	1 846 949
Summa materiella anläggningstillgångar		108 912 641	109 150 677
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 912 641	109 150 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 711	26 576
Övriga fordringar	16	2 980 397	3 839 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	149 150	0
Summa kortfristiga fordringar		3 191 259	3 865 725
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 089 066	47 924
Summa kassa och bank		1 089 066	47 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 280 324	3 913 648
SUMMA TILLGÅNGAR		113 192 965	113 064 326

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 124 695	90 124 695
Fond för yttre underhåll		3 104 490	3 352 112
Summa bundet eget kapital		93 229 185	93 476 807
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 802 635	-17 592 736
Årets resultat		-402 868	-457 521
Summa fritt eget kapital		-18 205 503	-18 050 257
SUMMA EGET KAPITAL		75 023 682	75 426 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	32 252 651	12 367 167
Summa långfristiga skulder		32 252 651	12 367 167
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 367 167	24 252 651
Leverantörsskulder		297 034	166 418
Skatteskulder		54 881	18 086
Övriga kortfristiga skulder		50 518	50 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 147 032	783 094
Summa kortfristiga skulder		5 916 632	25 270 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 192 965	113 064 326

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	809 070	408 669
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 194 986	1 133 697
	2 004 056	1 542 366
Erhållen ränta	59 471	23 469
Erlagd ränta	-1 177 364	-824 116
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	886 163	741 718
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-217 883	-129 035
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	437 463	11 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 105 743	623 965
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-956 950	-1 803 155
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-956 950	-1 803 155
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	148 793	-1 179 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 731 085	4 910 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 879 879	3 731 085

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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 - 4 %
Markanläggningar	4 %
Installationer	6,66 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 891 492	3 891 492
Hysesintäkter bostäder	88 692	82 692
Hysesintäkter lokaler	453 946	426 172
Hysesintäkter lokaler, moms	178 656	167 724
Hysesintäkter p-plats	192 602	181 010
Deb. fastighetsskatt	28 584	28 584
Deb. fastighetsskatt, moms	11 736	11 736
Bredband	126 720	126 720
Intäkt parkeringsbolag, moms	16 890	27 959
El, moms	248 967	0
Elintäkter laddstolpe moms	48 560	23 677
Intäkter solel, moms	1 635	0
Dröjsmålsränta	0	364
Pantsättningsavgift	6 876	5 733
Överlåtelseavgift	9 791	5 252
Administrativ avgift	1 274	0
Andrahandsuthyrning	10 993	14 854
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	5 842
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	5 317 412	4 999 811

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	68 480
Övriga erhållna bidrag	72 450	0
Övriga intäkter	15 818	17 064
Övriga intäkter, moms	5 690	0
Summa	93 958	85 544

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	6 224	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	18 306
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 058	0
Larm och bevakning	1 643	0
Städning enligt avtal	198 586	173 729
Hissbesiktning	8 740	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	58 565
Brandskydd	8 983	37 410
Gårdkostnader	60 745	74 143
Gemensamma utrymmen	30 254	60 210
Snöröjning/sandning	498	2 792
Serviceavtal	10 544	37 210
Fordon	35 378	37 722
Förbrukningsmaterial	45 662	21 385
Summa	417 315	521 473

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	28 783
Tvättstuga	43 785	68 346
Trapphus/port/entr	0	5 902
Dörrar och lås/porttele	28 861	17 831
VVS	14 238	33 275
Värmeanläggning/undercentral	0	5 828
Ventilation	37 530	6 245
Elinstallationer	4 955	20 160
Hissar	36 210	6 439
Fönster	0	32
Summa	165 578	192 841

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	38 778	0
Ventilation	0	22 980
Balkonger/altaner	0	548 738
Summa	38 778	571 718

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	657 776	361 408
Uppvärmning	415 239	332 282
Vatten	324 631	209 097
Sophämtning/renhållning	115 610	72 012
Summa	1 513 256	974 798

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 204	134 312
Självrisk	5 250	0
Fordonsförsäkring	575	657
Tomträttsavgäld	355 275	420 000
Kabel-TV	13 572	17 320
Bredband	99 088	134 563
Fastighetsskatt	107 580	145 194
Summa	666 544	852 046

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	10 228	8 120
Juridiska åtgärder	69 492	0
Inkassokostnader	2 243	2 971
Revisionsarvoden extern revisor	68 471	33 136
Styrelseomkostnader	7 285	4 391
Fritids och trivselkostnader	2 772	2 550
Föreningskostnader	13 419	9 779
Förvaltningsarvode enl avtal	152 053	138 554
Överlåtelsekostnad	10 013	9 183
Pantsättningskostnad	13 739	5 503
Korttidsinventarier	5 556	0
Administration	31 043	20 059
Konsultkostnader	23 011	1 356
Bostadsrätterna Sverige	0	6 710
Föreningsavgifter	5 666	5 714
Övriga externa kostnader	0	15 794
Summa	414 992	263 818

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	147 000	131 248
Bilersättning skattefri	4 118	0
Arbetsgivaravgifter	39 733	35 046
Summa	190 851	166 294

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 271 266	889 658
Dröjsmålsränta	143	0
Summa	1 271 409	889 658

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 188 116	123 069 411
Årets inköp	2 622 774	118 705
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 810 890	123 188 116
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 884 387	-14 755 211
Årets avskrivning	-1 178 999	-1 129 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 063 386	-15 884 387
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 628 798	107 303 728
<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, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 226	0
Årets inköp	0	123 226
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 226	123 226
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 521	0
Årets avskrivning	-4 932	-4 521
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 453	-4 521
Utgående restvärde enligt plan	113 773	118 705

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 011 000	1 011 000
Inköp	181 125	0
Utgående anskaffningsvärde	1 192 125	1 011 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 011 000	-1 011 000
Avskrivningar	-11 055	0
Utgående avskrivning	-1 022 055	-1 011 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 070	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 846 949	167 019
Anskaffningar under året	956 950	1 729 220
Färdigställt under året	-2 803 899	0
Vid årets slut	0	1 846 949

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	146 881	107 325
Skattefordringar	34 155	0
Momsavräkning	0	29 032
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 229	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 319	19 630
Transaktionskonto	763 855	1 661 826
Borgo räntekonto	2 026 959	2 021 336
Summa	2 980 397	3 839 149

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 876	0
Förutbet försäkr premier	60 861	0
Förutbet kabel-TV	4 595	0
Förutbet bredband	33 028	0
Upplupna intäkter	31 790	0
Summa	149 150	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,04 %	4 367 167	4 367 167
Swedbank	2026-03-25	3,68 %	12 367 167	12 367 167
Swedbank	2026-03-25	3,67 %	19 885 484	19 885 484
Summa			36 619 818	36 619 818
Varav kortfristig del			4 367 167	24 252 651

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	470	0
Uppl kostn el	98 754	0
Uppl kostnad Värme	47 246	0
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	0
Uppl kostn räntor	298 522	204 477
Uppl kostn vatten	67 789	0
Uppl kostnad Sophämtning	18 247	0
Uppl kostnad arvoden	124 502	120 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	39 419	37 940
Förutbet hyror/avgifter	417 083	419 927
Summa	1 147 032	783 094

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 375 000	67 375 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad avbetalning på fastighetslån, 1 miljon kronor

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Dillman
Ordförande

Andrea Osmar Vitalich
Styrelseledamot

Björn Bergström
Styrelseledamot

Erna Lagerfors
Styrelseledamot

Ulf Torgny Valdemar Lindgren
Styrelseledamot

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

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 11:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 17:59

DOCUMENT ID:

ryWLW8XTJeg

ENVELOPE ID:

Hklr-U76kex-ryWLW8XTJeg

DOCUMENT NAME:

Brf Kryddgränden, 769616-8165 - Årsredovisning 2024.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF ANDERS DILLMAN anders.dillman@kryddgranden.se	Signed Authenticated	28.04.2025 18:05 28.04.2025 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.47.24
2. BJÖRN EMIL BERGSTRÖM bjorn.bergstrom@kryddgranden.se	Signed Authenticated	28.04.2025 18:48 28.04.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.171.106
3. Erna Margareta Lagerfors erna.lagerfors@kryddgranden.se	Signed Authenticated	29.04.2025 19:26 29.04.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.47.24
4. ANDREA OSMAR VITALICH andrea.osmar@kryddgranden.se	Signed Authenticated	30.04.2025 10:48 30.04.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.46.217
5. Ulf Torgny Valdemar Lindgren ulf.lindgren@kryddgranden.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:54 30.04.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.46.173
6. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	01.05.2025 11:51 30.04.2025 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.79.30

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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



HJrb8XpkgI-Sy8ZLXTyxl

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 2024 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 min elektroniska underskrift

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



HJrb8XpkgI-Sy8ZLXTyxl



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 11:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 17:59

DOCUMENT ID:

Sy8ZLXTyxl

ENVELOPE ID:

HJrb8XpkgL-Sy8ZLXTyxl

DOCUMENT NAME:

ÅR RB 2024 BRF Kryddgränden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	 Signed	01.05.2025 11:51	eID	Swedish BankID
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	30.04.2025 15:40	Low	IP: 188.126.79.30

* 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