



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kryddgränden



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kryddgränden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-18 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Anders Dillman	Ledamot
Erkki Häkli	Ledamot
Erna Lagerfors	Ledamot

Thorhildur Blöndal	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
-------------	------------------	-----------------------

##### Valberedning

Taina Koskinen Häkli  
Petra Larsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bodbetjänten 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2044.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och direktverkande el.

### Byggnadsår och ytor

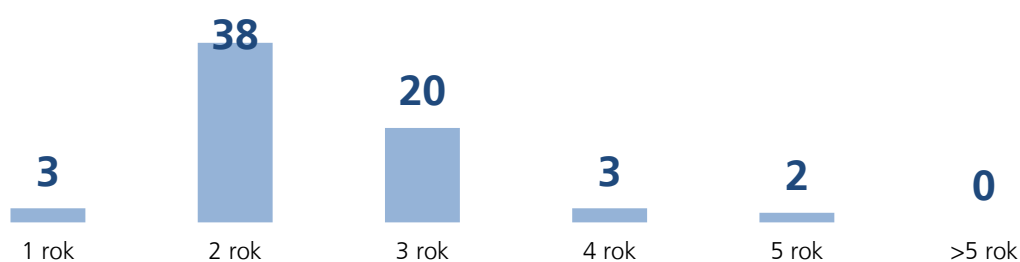
Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 320 m<sup>2</sup>, varav 4 942 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 378 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hunddagsverksamhet	110 m <sup>2</sup>	2018-09-30
SDF	268 m <sup>2</sup>	2020-03-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning av avloppsstammar	2017	
Renovering av hyreslägenhet nr 18	2017	Såld som bostadsrätt
Målning av dörrar på miljörumshuset	2017	
Yttre miljö västra sidan	2017	Uppfräschning av grönområde, tagit ner gamla träd samt planterat 9 st nya träd.
Renovering efter vattenskada i lgh 7, 18 och 2	2017	
Innergårdarna	2017	Plantering av växter
Staket vid 4:ans parkering	2017	Målning
Yttre miljö östra sidan	2017	Borttagning av buskar
Reparation av vattenledning innergården nr 4	2017	
Innergårdarna	2016	Plantering av fler växter
Yttre miljö	2016	Borttagning av buskar på västra sidan
Förrådsbodarna	2016	Målning
Balkongdörrar	2015	Renovering
Passagesystem	2013 - 2014	Uppgradering av passagesystem
Dörrpartier	2013	Byte av entrépartier Entré 4 & 6
Projekt införa värme stora ljusgården	2013 - 2014	Återinföra värme till stora ljusgården
Dränering	2012 - 2013	Dränering o lagn sockel östra sidan
Sanering soprum	2012	Sanering soprum
Renov vattenskadade lgh tak	2012 - 2013	3:01, 3:12, 3:13, 3:11, 4:01, 4:06
Service fläktar nya delen	2012	Byte/utbildn filter i lgh nya delen
Byte av tak	2012	Byte av yttertak
Renovering lgh 1:09	2012	Omgjord från hyresrätt t bostadsrätt
Sophant molukk	2011	Hushållssopor till molukk
Renovering lgh 2:11 o 1:07	2011	Omgjorda från hyresrätt t bostadsrätt
Service tvättmaskiner	2011	
Genomgång elen	2011	Stora ljusgården belysn, bort fläktar, timer nya tv stugan
Jordförbättring 1 000 l st ljusgården	2011	Påfyllnad jord som sjunker 1.000 l
Byte av 7 st timer för eluttag för motorvärmare	2011	Gamla parkeringsmätare 7 st utbytta
Renov vattenskadad lgh 1:06	2011 - 2012	Elementskada lgh 1:06 o 1:09 o 1:10
Byte av badrumsmatta	2011	lgh 1:02
Renovering av Hissar	2009	
Byte till fjärrvärme g:a del	2009 - 2010	Fjärrvärmeinstallation i gamla delen
Ommålning av fönster	2008 - 2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av dörrar på fd grovsoprum	2018	
Nya staket runt uteplatser	2018	
Yttre miljö östra sidan	2018	
Genomgång fönster	2018	Inventering av fönsterstatus samt byte eller renovering.
Projektering ev byte av värmekälla nya delen	2018/19	Projektering byte av värmekälla nya delen



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städentreprenad	Min Hemservice Stockholm
Sophantering	Stockholm Fastighet & Renhållning AB
Jour kvällar och helger	Bravida
Service Hiss	Schindler Hiss AB
Värme	Fortum
El	Fortum

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

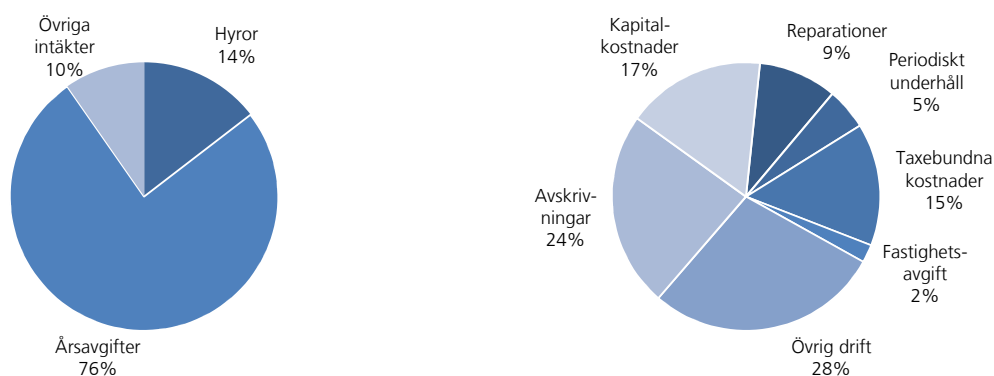
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 289 449</b>	<b>4 059 488</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 062 817	4 890 321
Finansiella intäkter	-377	280
Minskning kortfristiga fordringar	34 817	64 292
Medlemsinsatser	2 300 000	0
	<b>7 397 257</b>	<b>4 954 893</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 923 392	2 726 997
Finansiella kostnader	817 006	817 188
Ökning av materiella anläggningstillgångar	223 750	0
Minskning av kortfristiga skulder	21 018	790 079
	<b>3 985 166</b>	<b>4 334 264</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 701 540</b>	<b>5 289 449</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 412 091</b>	<b>1 229 960</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av lägenhet 18 inför försäljning.
- Sält lägenhet 18 som bostadsrätt.
- 3 st andrahandsuthyrningar.
- Omförhandlat hissavtalet med Schindler hiss AB i januari.
- Upphandlat nytt hissavtal med S:t Eriks hiss AB i december.
- Inköp av sopmaskin med batteridrift.
- Avskrivning av kundfaktura då den ej kan krävas in. Brandmännens riksförbund.
- Låssystemet utlagt på hosting hos PEBAB.
- Komplettering av trädgårdsredskap.
- Iordningsställande av trädgårdsförråd med krokar och belysning.
- Rödfärgat staketet vid 4:ans parkeringsplats.
- Iordningsställande av utemiljö på husets västra sida.
- Plantering av 7 st prydnadskörsbärsträd och 2 st magnolia på husets västra sida.
- Nedtagning av angripna träd samt körsbärsträd på husets västra sida. Körsbärsträden drog till sig råttor.
- Borttagning av buskar runt huset i råttbekämpningssyfte.
- Fortsatt råttbekämpning i samarbete med Nomore.
- Stamspolning av samtliga avloppsstammar.
- Målning av dörrar på miljörumshuset.
- 9 st nya medlemmar
- 2 st vattensador i lägenheter.
- Reparation av vattenledning på innergården.
- Införande av matavfallssortering.
- Stadgeändring för att möta nytt lagkrav.
- Avgiftshöjning med 1% från 1/1 2018.
- OVK klart.
- Återtagande av "mätarrummet" som varit utlånat. Skall i fortsättningen användas som förråd till föreningen.
- Inköp av redskapsbärare att användas till snöröjning mm.
- Införande av parkeringstillstånd för uthyrda platser.
- Omförhandlat avtalet med hunddagiset.
- Fortsatt samråd angående nybyggnation av tunnelbanedepå.
- 2 stycken städdagar.
- 2 st trädgårdshelger.
- Julmingel med buffé och julpyntning.
- Årsmöte.
- 1 st informationsmöte.
- Fortsatt arbete tillsammans med husgruppen.
- Månadsbrev i samarbete med husgruppen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	776	760	714	661
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 472	1 541	1 558	1 621
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 332	9 332	9 330	9 735
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	35	33	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	65	69	60
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	154	154	224	272
Soliditet (%)	61	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	169	197	-1 134	-2 948
Nettoomsättning (tkr)	4 724	4 645	4 419	4 142

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 942 m<sup>2</sup> bostäder och 378 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	64 208 534	806 503	0	63 402 031
Upplåtelseavgifter	23 140 794	1 493 497	0	21 647 297
Fond för yttre underhåll	335 226	199 137	-63 048	199 137
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>87 684 554</b>	<b>2 499 137</b>	<b>-63 048</b>	<b>85 248 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-14 762 785	-199 137	869 191	-15 432 839
Årets resultat	168 709	168 709	-806 143	806 143
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 594 076</b>	<b>-30 428</b>	<b>63 048</b>	<b>-14 626 696</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>73 090 478</b>	<b>2 468 709</b>	<b>0</b>	<b>70 621 769</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 709
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 563 648
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-199 137</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 594 076</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>247 042</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-14 347 034</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 723 942	4 644 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	338 875	245 369
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 062 817</b>	<b>4 890 321</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 571 548	-2 190 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 877	-448 631
Personalkostnader	Not 6	-84 968	-87 724
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 153 333	-1 149 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 076 725</b>	<b>-3 876 601</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>986 092</b>	<b>1 013 720</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-377	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 006	-817 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-817 383</b>	<b>-816 908</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>168 709</b>	<b>196 811</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära intäkter	Not 8	0	609 332
		<b>0</b>	<b>609 332</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>168 709</b>	<b>806 143</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 9 110 970 434	112 041 313
Maskiner och inventarier	Not 10 318 186	176 890
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>111 288 619</b>	<b>112 218 203</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>111 288 619</b>	<b>112 218 203</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 988	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 8 705 510	5 348 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>8 708 498</b>	<b>5 348 453</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	106 095	88 865
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>106 095</b>	<b>88 865</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 814 593</b>	<b>5 437 319</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>120 103 212</b>	<b>117 655 521</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 349 328	85 049 328
Fond för yttre underhåll	Not 12	335 226	199 137
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 684 554</b>	<b>85 248 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 762 785	-15 432 839
Årets resultat		168 709	806 143
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 594 076</b>	<b>-14 626 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 090 478</b>	<b>70 621 769</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	46 119 818	46 119 818
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 119 818</b>	<b>46 119 818</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		130 592	171 074
Skatteskulder		214 058	209 456
Övriga skulder		24 244	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	524 022	513 404
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>892 916</b>	<b>913 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 103 212</b>	<b>117 655 521</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Inventarier	10 år	10 år
Tak	40 år	40 år
Passagesystem	10 år	10 år
Maskiner	5 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 833 999	3 756 719
Hyror bostäder	77 937	149 379
Hyror lokaler	478 409	433 050
Hyror parkering moms	16 975	0
Hyror parkering	165 016	153 405
Bredbandsintäkter	126 720	126 390
Parkering	16 018	23 056
Avgift andrahandsuthyrning	8 902	2 953
Öresutjämning	-33	0
	<b>4 723 942</b>	<b>4 644 952</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	38 069
Vinst avyttring maskin/invent	0	111 000
Försäkringsersättning	316 078	81 760
Övriga intäkter	22 797	14 540
	<b>338 875</b>	<b>245 369</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	3 951
	Snöröjning/sandning	11 000	20 925
	Städning entreprenad	138 000	138 131
	Städning enligt beställning	1 300	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	4 575
	Sotning	10 450	8 718
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	53 750
	Hissbesiktning	2 779	2 734
	Myndighetstillsyn	7 215	1 620
	Gemensamma utrymmen	4 512	14 998
	Sophantering	1 431	0
	Gård	94 851	18 773
	Serviceavtal	23 773	25 392
	Förbrukningsmateriel	17 242	62 397
	Brandskydd	8 690	4 185
	Fordon	25 165	178
		<b>346 407</b>	<b>360 327</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 944	1 375
	Tvättstuga	14 601	9 833
	Sophantering/återvinning	3 625	0
	Lås	11 286	3 344
	VVS	14 350	7 103
	Värmeanläggning/undercentral	0	23 250
	Ventilation	24 000	103 598
	Elinstallationer	2 034	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 256	1 438
	Bredband	5 625	0
	Hiss	31 546	7 450
	Fönster	0	3 985
	Mark/gård/utemiljö	8 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	238 473	46 266
	Vattenskada	92 814	38 069
		<b>463 554</b>	<b>245 711</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	190 486	0
	Installationer	0	47 423
	Värmeanläggning	0	15 625
	Ventilation	48 181	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	8 375	0
		<b>247 042</b>	<b>63 048</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	191 770	188 167
	Värme	333 307	345 858
	Vatten	139 688	132 892
	Sophämtning/renhållning	57 474	78 817
		<b>722 239</b>	<b>745 734</b>



<b>Not 4 fortsättning.</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring		114 960	105 786
Tomträttsavgäld		420 000	415 975
Kabel-TV		14 245	14 063
Bredband		134 520	134 520
		<b>683 725</b>	<b>670 344</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>		<b>108 580</b>	<b>105 478</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>2 571 548</b>	<b>2 190 642</b>
<hr/>			
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	0	245
	Tele- och datakommunikation	4 050	14 930
	Juridiska åtgärder	17 885	36 376
	Inkassering avgift/hyra	850	2 975
	Hysesförluster	10	5
	Övriga förluster	0	106 529
	Revisionsarvode extern revisor	38 156	28 562
	Föreningskostnader	910	325
	Fritids- och trivselkostnader	3 555	2 185
	Förvaltningsarvode	120 512	117 294
	Förvaltningsarvodena övriga	625	1 250
	Administration	9 557	22 816
	Korttidsinventarier	24 599	54 066
	Konsultarvode	35 000	49 953
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	6 170
		<b>266 877</b>	<b>448 631</b>
<hr/>			
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	66 450	66 751
	Kostnadsersättningar	975	0
	Sociala kostnader	17 543	20 973
		<b>84 968</b>	<b>87 724</b>
<hr/>			
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	843 964	843 964
	Förbättringar	226 915	226 915
	Maskiner	3 729	0
	Inventarier	78 725	78 725
		<b>1 153 333</b>	<b>1 149 604</b>

<b>Not 8</b>	EXTRAORDINÄRA POSTER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Extraordinära intäkter	0	-609 332
		<b>0</b>	<b>-609 332</b>
<b>Not 9</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	120 147 214	120 147 214
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 147 214</b>	<b>120 147 214</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 105 901	-7 035 022
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 070 879	-1 070 879
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 176 780</b>	<b>-8 105 901</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>110 970 434</b>	<b>112 041 313</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 609 016	29 609 016
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 544 000	43 544 000
	Taxeringsvärde mark	22 835 000	22 835 000
		<b>66 379 000</b>	<b>66 379 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 200 000	64 200 000
	Lokaler	2 179 000	2 179 000
		<b>66 379 000</b>	<b>66 379 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 10</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	787 250	787 250
	Nyanskaffningar	223 750	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 011 000</b>	<b>787 250</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-610 360	-531 635
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 454	-78 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-692 814</b>	<b>-610 360</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>318 186</b>	<b>176 890</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	0	38 069
	Skattekonto	105 328	104 264
	Klientmedel hos SBC	8 595 660	5 200 583
	Fordringar	4 521	5 527
		<b>8 705 510</b>	<b>5 348 443</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	199 137	185 382
	Reservering enligt stadgar	199 137	199 137
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 048	-185 382
	<b>Vid årets slut</b>	<b>335 226</b>	<b>199 137</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	0,718 %	12 367 167	12 367 167	Rörligt
	Swedbank	3,190 %	12 367 167	12 367 167	2018-03-27
	Swedbank	1,481 %	21 385 484	21 385 484	2019-03-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 119 818</b>	<b>46 119 818</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>46 119 818</b>	<b>46 119 818</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 119 818 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	67 375 000	67 375 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	87 934	88 377
	Avgifter och hyror	426 744	353 076
	Ventilation	0	35 240
	Skador	0	36 711
	Vattenskada	9 344	0
		<b>524 022</b>	<b>513 404</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Ombyggnation av dörrar till fd grovsoprummet.
- Nya staket till uteplatserna
- Fönsterrenovering alternativt byte av fönster.
- Iordningsställande av utemiljön på husets östra sida.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

FARSTA den 20 / 2 2018



Anders Dillman  
*Ledamot*

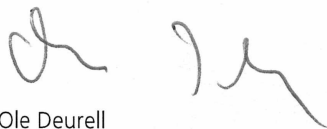


Erkki Häkli  
*Ledamot*



Erna Lagerfors  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2018



Ole Deurell  
*Auktoriserad revisor*

# 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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvar är 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

fel, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryddgränden för år 2017 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 16 mars 2018



Ole Deurell

Auktoriserad revisor