





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kryddgränden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2018 och 2057.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Björn Emil Bergström	Ledamot
Rolf Anders Dillman	Ledamot
Taina Hannele Koskinen Häkli	Ledamot
Erna Margareta Lagerfors	Ledamot
Michael Rafal Popis	Ledamot
Thorhildur Blöndal	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

John Hedrin  
Moa Hjelmer

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

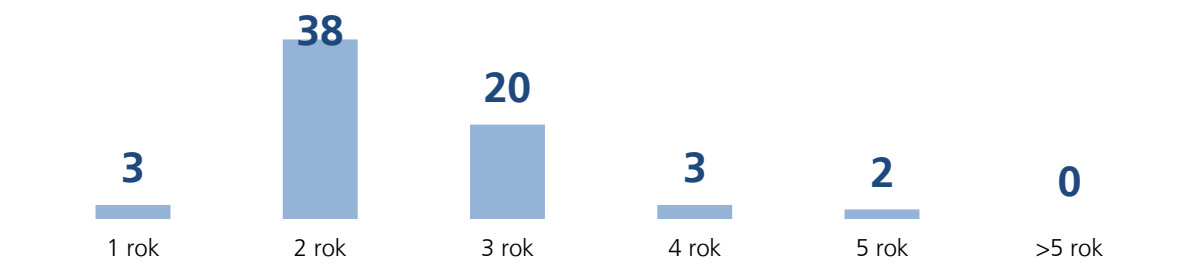
Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1985.

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>	2021-09-30
SDF	268 m <sup>2</sup>	2020-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2019.



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
3 st moloker	2019	Glas och matåtervinning
Brytskydd	2019	Entréer + SDF
Energideklaration	2019	Genomförd
Entré 6	2019	Ombyggd
Inre miljö	2019	Växter mm
Vattenskada i lgh 9, 20, 35	2019	Trycksatt rör
Asfaltering	2019	Gång vid bodarna
Yttre miljö	2019	Entré 4 och 6
Projektering ev komplettering av värmekälla	2019	Bergvärme /solceller
Balkongbygge		"Nya" lägenheterna. Egen bekostnad
Byte av dörrar på fd grovsoprum	2018	
Bytt mattor i korridorerna entré 4	2018	
Nya staket runt uteplatser	2018	
Fönster i de gamla lägenheterna	2018	Bytt ytterbågar till aluminium
Yttre miljö östra sidan	2018	
Vattenskada i lgh 8	2018	Sanerat och reparerat
Vattenskada i lgh 9 20 35	2018	Sanerat och reparerat
Bullerplank	2018	Renoverat + målat
Tvättstuga 1	2018	Helrenovering
Dörr till miljörum	2018	Renovering + målning
Renovering efter vattenskada i lgh 7, 18 och 2	2017	
Renovering av hyreslägenhet nr 18	2017	Såld som bostadsrätt
Stamspolning av avloppsstammar	2017	
Reparation av vattenledning innergården nr 4	2017	
Yttremiljö östra sidan	2017	Borttagning av buskar
Staket vid 4:ans parkering	2017	Målning
Innergårdarna	2017	Plantering av växter
Målning av dörrar på miljörumshuset	2017	
Yttre miljö västra sidan	2017	Uppfräschning av grönområde, tagit ner gamla träd samt planterat 9 st nya träd.
Förrådsbodas	2016	Målning
Yttre miljö	2016	Borttagning av buskar på västra sidan
Innergårdarna	2016	Plantering av fler växter
Balkongdörrar	2015	Renovering
Projekt införa värme stora ljusg	2013 - 2014	Återinföra värme till stora ljusgården
Passagesystem	2013 - 2014	Uppgradering av passagesystem
Dörrpartier	2013	Byte av entrépartier Entré 4 & 6
Dränering	2012 - 2013	Dränering o lagn sockel östra sidan
Sanering soprum	2012	Sanering soprum
Byte av tak	2012	Byte av yttertak
Renovering lgh 1:09	2012	Omgjord från hyresrätt t bostadsrätt
Service fläktar nya delen	2012	Byte/utbildn filter i lgh nya delen
Renov vattenskadade lgh tak	2012 - 2013	3:01, 3:12, 3:13, 3:11, 4:01, 4:06
Sophant molok	2011	Hushållssopor till molok
Byte av 7 st timer för eluttag för motorvärmare	2011	Gamla parkeringsmätare 7 st utbytta
Service tvättmaskiner	2011	
Genomgång elen	2011	Stora ljusgården belysn, bort fläktar, timer nya tv stugan

Byte av badrumsmatta	2011	Igh 1:02
Renov vattenskadad Igh 1:06	2011 - 2012	Elementskada Igh 1:06 o 1:09 o 1:10
Jordförbättring 1 000 l st Ljusgården	2011	Påfyllnad jord som sjunker 1.000 l
Renovering Igh 2:11 o 1:07	2011	Omgjorda från hyresrätt t bostadsrätt
Renovering av Hissar	2009	
Byte till fjärrvärme g:a del	2009 - 2010	Fjärrvärmeinstallation i gamla delen
Ommålning av fönster	2008 - 2009	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Cykelförvaring	2019	Komplettering nybyggnation
OVK lokaler + de nya lägenheterna	2020	
Stamspolning	2022	Alla stammar
OVK	2023	Gamla delen
Balkongräcken	2023	Byte på de gamla balkongerna

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städentreprenad	Min Hemservice Stockholm
Sophantering	Stockholm Fastighet & Renhållning AB
Jour kvällar och helger	Bravida
Service Hiss	S:t Eriks Hiss AB
Värme	Fortum
El	Fortum
Bredband	Telenor
Matavfall & glasåtervinning	Suez

### Föreningens ekonomi

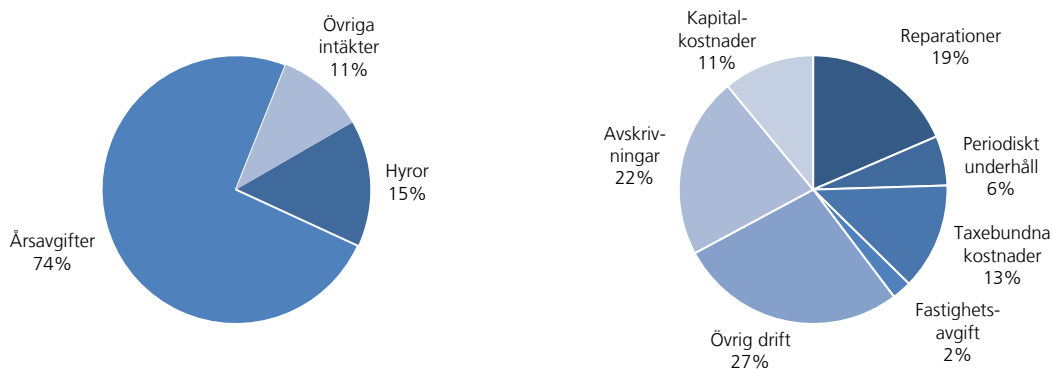
Omförhandlat ett lån på Swedbank 21385484 kr till 1,07% ränta

Amorterat samma lån med 1,5 miljoner kr till 19885484 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 535 939</b>	<b>8 701 540</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 245 621	5 111 222
Finansiella intäkter	47	86
Minskning kortfristiga fordringar	42 746	0
Kapitaltillskott	2 810 712	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 555 239
	<b>8 099 126</b>	<b>8 666 547</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 643 714	4 568 577
Finansiella kostnader	593 799	685 796
Ökning av materiella anläggningstillgångar	365 504	2 556 693
Ökning av kortfristiga fordringar	0	21 082
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 500 460	0
	<b>9 603 477</b>	<b>7 832 148</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 031 588</b>	<b>9 535 939</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 504 351</b>	<b>834 399</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 1 377 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

3 st moloker för återvinning av glas och matavfall

Energideklaration genomförd

Ombyggnad av entré 6 så att den stora lokalen inte har tillgång till innergården

Montering av brytskydd på de entréer som saknade inklusive nödutrymning till stora lokalen

Asfaltering av gången vid bodarna västra sidan

lordningställande av rhododendronplantering innanför bullerplanket vid entré 4

Monterat metallsarg runt de stora planteringarna på innergården

Planterat diverse växter på innergården

Planterat 2 träd

Borttagande av buskage vid parkeringen vid entré 6

Bytt avbärräcke på en sida vid parkeringen vid entré 6

Inköp av lövblås

9 st inflyttningar under året

Slutfört projektet vad gäller undersökningen av förutsättningar för bergvärme

Slutfört balkongbyggnationen

Vattenskada i trycksatt rör som påverkade lägenheter 9, 20 och 35

Bytt en läckande toalett i stora lokalen

OVK i 25 lägenheter och två lokaler

Monterat skylt vid infarten från Örbyleden och vid gångvägen från Gubbängen

Genomfört badrumsbesiktning i 41 lägenheter i "gamla" delen

Genomfört fuktmätning i 3 st badrum i "gamla" delen

Påbörjat reparation av fuktskada i badrum i lgh 13

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	787	787	776	760
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 666	1 527	1 472	1 541
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 029	9 332	9 332	9 332
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	42	36	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	60	63	65
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	27	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	112	129	154	154
Soliditet (%)	62	59	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-176	-1 337	169	197
Nettoomsättning (tkr)	4 835	4 790	4 724	4 645

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	0	0	64 208 534
Upplåtelseavgifter	23 140 794	0	0	23 140 794
Kapitaltillskott	2 810 712	2 810 712	0	0
Fond för yttre underhåll	798 571	798 571	-287 321	287 321
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>90 958 611</b>	<b>3 609 283</b>	<b>-287 321</b>	<b>87 636 649</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 394 840	-798 571	-1 050 098	-14 546 171
Årets resultat	-175 617	-175 617	1 337 419	-1 337 419
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-16 570 457</b>	<b>-974 188</b>	<b>287 321</b>	<b>-15 883 590</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 388 154</b>	<b>2 635 095</b>	<b>0</b>	<b>71 753 059</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-175 617
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 596 269
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-798 571
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 570 457</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

323 352
<b>-16 247 105</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 835 374	4 790 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	410 247	320 876
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 245 621</b>	<b>5 111 222</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 311 065	-4 205 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 085	-275 355
Personalkostnader	Not 6	-89 564	-87 432
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 183 772	-1 194 354
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 827 486</b>	<b>-5 762 931</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>418 135</b>	<b>-651 709</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 799	-685 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-593 752</b>	<b>-685 710</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-175 617</b>	<b>-1 337 419</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-175 617</b>	<b>-1 337 419</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	111 702 169	109 899 555
Pågående byggnation	Not 9	0	2 556 693
Maskiner	Not 10	130 521	175 271
Inventarier	Not 11	0	19 440
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 832 690</b>	<b>112 650 958</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 832 690</b>	<b>112 650 958</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		956	21 825
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	8 111 539	9 555 370
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 112 495</b>	<b>9 577 195</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		10 482	92 879
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 482</b>	<b>92 879</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 122 977</b>	<b>9 670 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 955 667</b>	<b>122 321 032</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 349 328	87 349 328
Kapitaltillskott		2 810 712	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	798 571	287 321
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 958 611</b>	<b>87 636 649</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 394 840	-14 546 171
Årets resultat		-175 617	-1 337 419
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 570 457</b>	<b>-15 883 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 388 154</b>	<b>71 753 059</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	32 252 651	46 119 818
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 252 651</b>	<b>46 119 818</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 367 167	0
Leverantörsskulder		194 125	1 079 442
Skatteskulder		235 684	218 612
Övriga skulder		58 217	2 619 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	459 669	530 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 314 862</b>	<b>4 448 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 955 667</b>	<b>122 321 032</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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Tak	40 år	40 år
Passagesystem	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Balkonger	50 år	0

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	3 891 436	3 887 784
	Hyror bostäder	79 496	69 711
	Hyror lokaler momspliktiga	158 618	38 710
	Hyror lokaler	391 651	468 943
	Hyror parkering moms	3 500	21 000
	Hyror parkering	164 174	158 050
	Bredbandsintäkter	126 720	126 720
	Hyresrabatt	0	-2 598
	Parkering	16 616	16 285
	Avgift andrahandsuthyrning	3 100	5 675
	Öresutjämning	63	65
		<b>4 835 374</b>	<b>4 790 346</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	0	21 775
	Försäkringsersättning	399 183	283 751
	Övriga intäkter	11 064	15 350
		<b>410 247</b>	<b>320 876</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 297
	Snöröjning/sandning	9 725	998
	Städning entreprenad	139 675	137 862
	Städning enligt beställning	0	1 280
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 298	0
	Hissbesiktning	7 138	0
	Gemensamma utrymmen	78 795	18 056
	Garage	5 269	3 650
	Gård	121 614	66 523
	Serviceavtal	23 919	35 828
	Förbrukningsmateriel	33 954	56 463
	Brandskydd	11 987	10 772
	Fordon	18 930	116 195
		<b>470 303</b>	<b>448 924</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	9 750
	Lokaler	7 418	0
	Tvättstuga	21 318	20 484
	Entré/trapphus	7 000	5 500
	Lås	22 088	37 387
	VVS	102 401	3 578
	Värmeanläggning/undercentral	34 487	0
	Ventilation	19 920	24 851
	Elinstallationer	4 905	9 586
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	38 088	6 201
	Hiss	13 016	5 676
	Tak	20 750	0
	Fönster	16 935	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 650
	Skador/klotter/skadegörelse	41 488	7 105
	Vattenskada	654 218	272 865
		<b>1 004 031</b>	<b>406 633</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	-247 393
	Tvättstuga	0	164 493
	Sophantering/återvinning	217 315	0
	Entré/trapphus	0	-1 250
	Fönster	0	1 061 250
	Balkonger/altaner	0	422 251
	Mark/gård/utemiljö	106 037	229 751
	Garage/parkering	0	48 125
		<b>323 352</b>	<b>1 677 227</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	237 203	222 855
	Värme	304 425	317 422
	Vatten	109 707	145 298
	Sophämtning/renhållning	47 998	54 064
		<b>699 334</b>	<b>739 639</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	120 963	120 870
	Självrisk	0	134 400
	Tomträttsavgäld	420 000	420 000
	Kabel-TV	14 770	14 453
	Bredband	132 660	133 612
		<b>688 393</b>	<b>823 335</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>125 652</b>	<b>110 032</b>



<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>3 311 065</b>	<b>4 205 790</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	424	0
	Tele- och datakommunikation	9 984	6 318
	Inkassering avgift/hyra	0	1 698
	Revisionsarvode extern revisor	28 892	29 969
	Föreningskostnader	2 203	1 445
	Styrelseomkostnader	518	326
	Fritids- och trivselkostnader	3 680	2 637
	Förvaltningsarvode	127 048	123 754
	Administration	9 469	10 992
	Korttidsinventarier	18 722	43 175
	Konsultarvode	30 592	48 751
	Föreningsavgifter	5 142	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 410	6 290
		<b>243 085</b>	<b>275 355</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	69 750	68 250
	Kostnadsersättningar	0	1 850
	Sociala kostnader	19 814	17 332
		<b>89 564</b>	<b>87 432</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	843 964	843 964
	Förbättringar	275 618	226 915
	Maskiner	44 750	44 750
	Inventarier	19 440	78 725
		<b>1 183 772</b>	<b>1 194 354</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	120 147 214	120 147 214
	Nyanskaffningar	2 922 197	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>123 069 411</b>	<b>120 147 214</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 247 659	-9 176 780
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 119 582	-1 070 879
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 367 242</b>	<b>-10 247 659</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>111 702 169</b>	<b>109 899 555</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 609 016	29 609 016
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 479 000	43 544 000
	Taxeringsvärde mark	33 998 000	22 835 000
		<b>89 477 000</b>	<b>66 379 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	86 000 000	64 200 000
	Lokaler	3 477 000	2 179 000
		<b>89 477 000</b>	<b>66 379 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 556 693
		<b>0</b>	<b>2 556 693</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	223 750	223 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>223 750</b>	<b>223 750</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-48 479	-3 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 750	-44 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-93 229</b>	<b>-48 479</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>130 521</b>	<b>175 271</b>

<b>Not 11</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	787 250	787 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>787 250</b>	<b>787 250</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-767 810	-689 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 439	-78 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-787 249</b>	<b>-767 810</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>19 440</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar 1	4 463	0
	Skattekonto	79 879	108 428
	Klientmedel hos SBC	8 021 106	9 443 059
	Inkasso	0	216
	Fordringar	6 091	3 666
		<b>8 111 539</b>	<b>9 555 370</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	287 321	335 226
	Reservering enligt stadgar	798 571	199 137
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-287 321	-247 042
	<b>Vid årets slut</b>	<b>798 571</b>	<b>287 321</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	1,070 %	19 885 484	21 385 484
	Swedbank	1,215 %	12 367 167	12 367 167
	Swedbank	1,710 %	12 367 167	12 367 167
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>44 619 818</b>	<b>46 119 818</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 367 167	0
			<b>32 252 651</b>	<b>46 119 818</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 619 818 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	67 375 000	67 375 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	116 363	111 938
	Avgifter och hyror	337 649	418 626
	Hiss	5 657	0
		<b>459 669</b>	<b>530 564</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

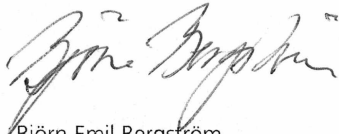
Radonmätning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

FARSTA den 11 / 3 2020



Björn Emil Bergström  
Ledamot



Rolf Anders Dillman  
Ledamot



Taina Hannele Koskinen Häkli  
Ledamot



Erna Margareta Lagerfors  
Ledamot



Michael Rafal Popis  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2020



Ole Deurell  
Extern 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 2019.

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 2019 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 uppger, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryddgränden för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 2020-04-09



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)