



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kryddhyllan

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 2008-08-25. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-09 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
KAFFEBALEN 2	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2069.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 872 kvm. Byggnadernas totalyta är 1872 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Anna Carolina Ingemarsdotter Hoffsten	Ordförande
Anna Holte-Rost	Styrelseledamot
Malin Hägg	Styrelseledamot
Philip Wester	Styrelseledamot
Mats Grönberg	Suppleant
David Prosén	Suppleant
Jan Erik Hagman	Suppleant

Valberedning

Macarena Ramirez

Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Carina Hedrum Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	SMART
Teknisk förvaltning	HABITEK
Trädgårdsskötsel	PR EKO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften för lägenheterna med 5 % och hyresavgiften för förråden till 290 kr/mån från och med den 1 januari 2025.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat avtalet för digitala tjänster med Telia.

Övriga uppgifter

I slutet av januari mottog vi utlovat bidrag från Naturvårdsverket för de installerade laddstolparna och i slutet av sommaren utfördes slutbesiktningen av vår nya takanläggning med solpaneler. Det innebär att vårt tidigare pågående projekt för laddstolpar och solceller nu är avslutat och att dessa nya tillgångar är aktiverade för Byggnad (solcellerna) respektive Mark (laddstolpar)

Under 2024 har styrelsen ombesörjt att byta ut all belysning i gemensamma utrymmen till LED.

I februari stamspolades samtliga avlopp från kök och badrum i varje lägenhet.

Styrelsen har anordnat två städdagar då medlemmarna kan slänga grovsopor.

Medlemmarna i gemensamhetsanläggningen Kumminvägen har träffats gällande underhåll av gatan, p-platser och gatubelysning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 058 968	1 681 308	1 625 490	1 582 108
Resultat efter fin. poster	-237 950	-398 442	-625 522	-213 162
Soliditet (%)	83	83	85	85
Yttre fond	1 542 514	1 379 514	1 224 639	1 061 639
Taxeringsvärde	59 400 000	59 400 000	59 400 000	44 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	912	829	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	88,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 166	5 217	4 580	4 631
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 144	5 195	4 580	4 631
Sparande per kvm totalyta, kr	197	42	-64	160
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	101	155	92
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	83	87	62
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	29	35	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	213	277	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	2,64	-	-
Räntekänslighet (%)	5,12	6,30	-	-

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 och vatten (totalt 172 603 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

Årets resultat visar ett underskott om 238 tusen kronor efter avskrivningar och underhåll. Den 1 Januari 2024 höjdes månadsavgifterna med 25% och för att täcka föreningens ökade kostnader för lån, uppvärmning och vatten så togs under hösten 2024 beslut om ytterligare en höjning av månadsavgiften med 5% för lägenheter och förråd, från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	40 082 200	-	-	40 082 200
Upplåtelseavgifter	13 397 800	-	-	13 397 800
Fond, yttre underhåll	1 379 514	-	163 000	1 542 514
Balanserat resultat	-3 379 517	-398 442	-163 000	-3 940 959
Årets resultat	-398 442	398 442	-237 950	-237 950
Eget kapital	51 081 555	0	-237 950	50 843 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 777 959
Årets resultat	-237 950
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 000
Totalt	-4 178 909
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	114 953
Balanseras i ny räkning	-4 063 956

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	2 058 968	1 681 308
Övriga rörelseintäkter	3	6 838	70 907
Summa rörelseintäkter		2 065 806	1 752 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 185 957	-1 235 150
Övriga externa kostnader	9	-157 438	-144 315
Personalkostnader	10	-75 695	-62 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 326	-477 708
Summa rörelsekostnader		-1 910 416	-1 919 890
RÖRELSERESULTAT		155 391	-167 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 614	10 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-406 954	-241 222
Summa finansiella poster		-393 341	-230 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-237 950	-398 442
ÅRETS RESULTAT		-237 950	-398 442

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	59 419 648	59 122 920
Markanläggningar	13	134 986	0
Pågående projekt		0	1 185 284
Summa materiella anläggningstillgångar		59 554 634	60 308 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 554 634	60 308 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 437	4 420
Övriga fordringar	14	1 285 720	892 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 838	0
Summa kortfristiga fordringar		1 368 995	897 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 368 995	897 039
SUMMA TILLGÅNGAR		60 923 629	61 205 243

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 480 000	53 480 000
Fond för yttre underhåll		1 542 514	1 379 514
Summa bundet eget kapital		55 022 514	54 859 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 940 959	-3 379 517
Årets resultat		-237 950	-398 442
Summa fritt eget kapital		-4 178 909	-3 777 959
SUMMA EGET KAPITAL		50 843 605	51 081 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 156 000	3 141 053
Summa långfristiga skulder		3 156 000	3 141 053
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 474 006	6 584 081
Leverantörsskulder		84 809	122 838
Övriga kortfristiga skulder		0	3 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	365 209	272 185
Summa kortfristiga skulder		6 924 024	6 982 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 923 629	61 205 243

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	155 391	-167 676
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	491 326	477 708
	646 717	310 032
Erhållen ränta	13 614	10 455
Erlagd ränta	-404 686	-196 482
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 644	124 006
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-333 198	41 428
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 196	-7 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 358	158 214
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	262 244	-1 185 284
Kassaflöde från investeringsverksamheten	262 244	-1 185 284
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 300 000
Amortering av lån	-95 128	-148 334
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 128	1 151 666
ÅRETS KASSAFLÖDE	138 758	124 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	879 781	755 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 018 539	879 781

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kryddhyllan 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.

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	0,83%
Solceller	6,67%
Markanläggningar	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 706 640	1 365 372
Hysesintäkter p-plats	90 385	79 090
Hysesintäkter förråd	49 500	45 000
Kallvatten, moms	17 462	12 000
Varmvatten, moms	47 021	33 774
El	0	359
El, moms	126 697	133 196
Elintäkter laddstolpe moms	6 273	0
Intäkter solel, moms	123	0
Pantsättningsavgift	3 342	4 200
Överlåtelseavgift	4 872	3 939
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	6 214	4 380
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	2 058 968	1 681 308

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	61 765
Övriga intäkter	6 838	9 142
Summa	6 838	70 907

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	47 823	77 365
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 894	64 932
Fastighetsskötsel gård enl avtal	67 730	91 127
Städning enligt avtal	44 640	50 340
Städning utöver avtal	25 313	0
Besiktningar	17 501	0
Hissbesiktning	1 645	1 506
Gårdkostnader	655	2 661
Gemensamma utrymmen	0	2 871
Sophantering	0	4 464
Garage/parkering	4 485	4 485
Snöröjning/sandning	46 688	32 329
Serviceavtal	34 068	58 947
Mattvätt/Hyrmattor	0	6 900
Fordon	756	0
Förbrukningsmaterial	0	5 438
Summa	308 198	403 365

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	2 434	0
Sophantering/återvinning	0	3 133
Dörrar och lås/porttele	630	19 097
VVS	1 998	8 970
Elinstallationer	0	6 459
Hissar	0	21 875
Vattenskada	9 804	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 818	1 225
Summa	16 684	60 759

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	33 750	0
Elinstallationer	81 203	0
Summa	114 953	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	151 993	188 819
Uppvärmning	192 447	155 482
Vatten	88 009	54 395
Sophämtning/renhållning	73 603	90 793
Summa	506 052	489 489

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 188	30 310
Tomträttsavgäld	157 200	157 200
Kabel-TV	17 851	0
Bredband	41 832	94 028
Summa	240 071	281 538

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	659
Övriga förluster	2 505	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 625	25 000
Fritids och trivselkostnader	6 679	12 490
Föreningskostnader	4 898	5 696
Förvaltningsarvode enl avtal	87 275	80 730
Överlåtelsekostnad	6 018	5 514
Pantsättningskostnad	4 690	7 880
Övriga förvaltningsarvoden	0	800
Administration	2 653	377
Konsultkostnader	10 619	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	157 438	144 315

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	58 000	49 500
Arbetsgivaravgifter	17 695	13 217
Summa	75 695	62 717

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	406 954	241 208
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	14
Summa	406 954	241 222

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående Byggnad	63 900 000	63 900 000
Årets inköp Solceller	774 436	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 674 436	63 900 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 777 080	-4 299 372
Årets avskrivning	-398 090	-477 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 175 170	-4 777 080
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 499 266	59 122 920
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 575 000</i>	<i>6 575 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
Summa	59 400 000	59 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	148 604	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 604	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-13 618	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 618	0
Utgående restvärde enligt plan	134 986	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 215	1 191
Momsavräkning	265 966	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	11 647
Transaktionskonto	286 535	259 367
Borgo räntekonto	732 004	620 414
Summa	1 285 720	892 619

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 170	0
Förutbet fast skötsel	16 429	0
Förutbet försäkr premier	10 304	0
Förutbet kabel-TV	5 880	0
Förutbet bredband	13 787	0
Upplupna intäkter	19 268	0
Summa	70 838	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-13	3,50 %	2 064 718	2 095 610
Handelsbanken	2025-09-30	4,60 %	3 141 053	3 175 289
Stadshypotek	2026-03-01	4,02 %	3 186 000	3 216 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,70 %	1 238 235	1 238 235
Summa			9 630 006	9 725 134
Varav kortfristig del			6 474 006	6 584 081

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 154 366 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	6 240	0
Uppl kostn el	19 089	0
Uppl kostnad Värme	21 970	0
Uppl kostn räntor	59 372	57 104
Uppl kostn vatten	16 414	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 429	0
Uppl kostnad arvoden	58 000	48 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 223	12 958
Förutbet hyror/avgifter	161 472	154 123
Summa	365 209	272 185

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 420 000	10 420 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Holte-Rost
Styrelseledamot

Eva Anna Carolina Ingemarsdotter Hoffsten
Ordförande

Malin Hägg
Styrelseledamot

Philip Wester
Styrelseledamot

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

Carina Hedrum
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 10:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 18.03.2025 17:12

DOCUMENT ID:

SyS9oGD3Je

ENVELOPE ID:

SJZNqsMw31l-SyS9oGD3Je

DOCUMENT NAME:

Brf Kryddhyllan, 769619-2587 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA HOLTE-ROST annaholterost@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2025 17:14 18.03.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.239.79
2. Eva Anna Carolina Ingemarsdotter Hoffsten anna.hoffsten@edu.stockholm.se	 Signed Authenticated	18.03.2025 17:15 18.03.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.203
3. MALIN HÄGG malin.hagg@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 10:05 18.03.2025 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.238.35
4. PHILIP WESTER philip.wester@outlook.com	 Signed Authenticated	20.03.2025 21:44 20.03.2025 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.153.119
5. Carina Maria Elisabet Hedrum carina@pbab.se	 Signed Authenticated	21.03.2025 10:39 21.03.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.83.129

* 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 Kryddhyllan

Org.nr 769619-2587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddhyllan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 Kryddhyllan för räkenskapsåret 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 Enligt digital signatur

Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 10:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 18.03.2025 17:12

DOCUMENT ID:

S14N5ifD2yx

ENVELOPE ID:

r1gE9iMPHyE-S14N5ifD2yx

DOCUMENT NAME:

45242412_Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Maria Elisabet Hedrum	 Signed	21.03.2025 10:41	eID	Swedish BankID
carina@pbab.se	Authenticated	21.03.2025 10:40	Low	IP: 31.208.83.129

* 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