



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kryddhyllan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-10 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning Kumminvägen. Föreningens andel är 26 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatserna på Kumminvägen..

Styrelsen

Daniel Mikael Berggren	Ledamot
Eva Anna Carolina I Hoffsten	Ledamot
Lena Berit K Ramirez Iderström	Ledamot

Jan Erik Hagman	Suppleant
Aleksandar Milanovic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Hedrum	Ordinarie Extern	PBAB
---------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KAFFEBALEN 2	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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

Uppvärmning sker via vattenburen radiatorvärme, ansluten till fjärrvärmenätet..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.

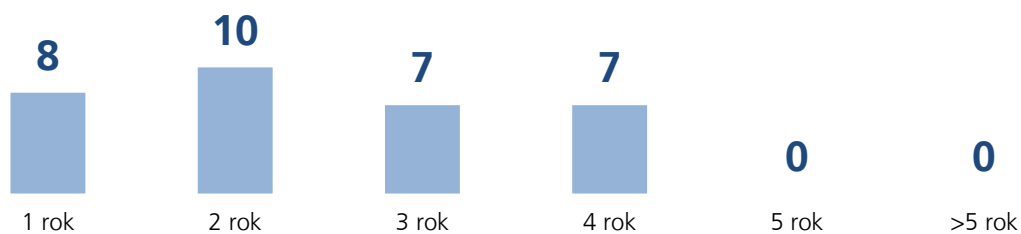
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 872 m², varav 1 872 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Smart Förvaltning Sverige AB

Övrig information

I grundfakta om föreningen står att våra stadgar är från 2008, vi vill lägga till att de reviderades 2016.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Under tidigare år har vi gjort några extra amorteringar, det har vi inte gjort i år.

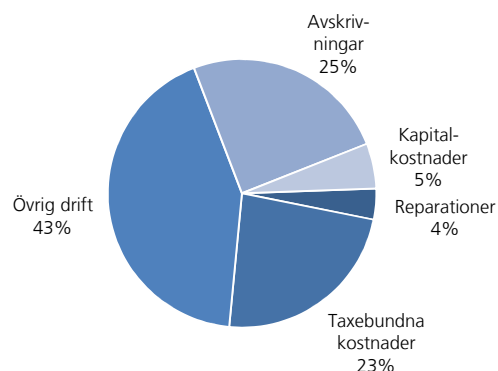
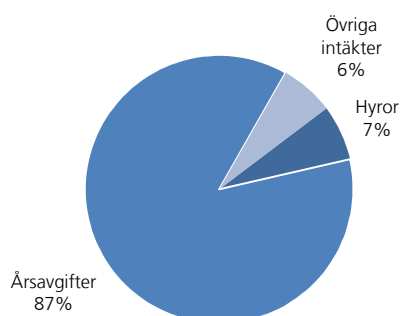
Samtliga förråd och p-platser som Föreningen disponerar är uthyrda. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	435 124	597 034
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 573 297	1 507 689
Finansiella intäkter	24	14
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 657
Ökning av kortfristiga skulder	44 873	53 759
	1 618 193	1 569 119
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 341 388	1 089 299
Finansiella kostnader	104 447	158 601
Minskning av långfristiga skulder	92 128	483 128
	1 537 963	1 731 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	515 355	435 124
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	80 230	-161 909

*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 1 337 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

Årets stora arbete var att genomföra 5-årsbesiktningen innan PEABs garantier löpte ut. Med stöd av en advokat fick vi till slut till ett avslut med PAEB som vi är nöjda med. PEAB rättade till ett flertal anmälda fel under våren.

I början på året anslöt vi föreningen till kollektivt bredband via Telia.

Föreningen anordnade två städdagar då vi gjorde snyggt runt fastigheten, hyrde en kärra för att frakta bort grovsopor och bjöd på kaffe. Det var den 6 maj och 28 oktober.

Under hösten har en stamspolning och en brandskyddsbesiktning genomförts i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	695	694	695
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 783	4 832	5 090	5 501
Elkostnad/m ² totalyta	80	70	70	65
Värmekostnad/m ² totalyta	71	72	71	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	85	85	93
Soliditet (%)	85	85	84	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-350	-218	-121	-160
Nettoomsättning (tkr)	1 568	1 508	1 508	1 479

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 872 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 082 200	0	0	40 082 200
Upplåtelseavgifter	13 397 800	0	0	13 397 800
Fond för yttre underhåll	601 380	163 000	0	438 380
S:a bundet eget kapital	54 081 380	163 000	0	53 918 380
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 025 226	-163 000	-217 905	-644 320
Årets resultat	-350 222	-350 222	217 905	-217 905
S:a ansamlad förlust	-1 375 448	-513 222	0	-862 226
S:a eget kapital	52 705 932	-350 222	0	53 056 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-350 222
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-862 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 000
summa balanserat resultat	-1 375 447

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 375 447
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 567 510	1 507 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 787	0
Summa rörelseintäkter		1 573 297	1 507 689
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 046 106	-900 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 028	-126 373
Personalkostnader	Not 6	-62 254	-62 474
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 708	-477 708
Summa rörelsekostnader		-1 819 096	-1 567 007
RÖRELSERESULTAT		-245 799	-59 318
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 447	-158 601
Summa finansiella poster		-104 423	-158 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-350 222	-217 905
ÅRETS RESULTAT		-350 222	-217 905

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	61 511 460	61 989 168
Summa materiella anläggningstillgångar	61 511 460	61 989 168
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 511 460	61 989 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	515 501	435 270
Summa kortfristiga fordringar	515 501	435 270
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	515 501	435 270
SUMMA TILLGÅNGAR	62 026 961	62 424 438

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 480 000	53 480 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	601 380	438 380
Summa bundet eget kapital		54 081 380	53 918 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 025 226	-644 320
Årets resultat		-350 222	-217 905
Summa fritt eget kapital		-1 375 448	-862 226
SUMMA EGET KAPITAL		52 705 932	53 056 154
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 866 352	8 962 980
Summa långfristiga skulder		8 866 352	8 962 980
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	87 628	83 128
Leverantörsskulder		120 047	86 393
Övriga skulder		28 654	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	218 348	235 783
Summa kortfristiga skulder		454 677	405 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 026 961	62 424 438

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 årsboks slutet. 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 366 822	1 301 735
Hyror parkering	69 000	69 500
Hyror förråd	36 000	36 000
Elintäkter	91 462	100 452
Avgift andrahandsuthyrning	4 171	0
Öresutjämning	55	2
	1 567 510	1 507 689

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	5 787	0
	5 787	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	83 014	69 282
	Fastighetskötsel beställning	0	749
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	28 528
	Snöröjning/sandning	6 650	15 511
	Städning entreprenad	0	38 940
	Mattvätt/Hyrmattor	4 940	1 647
	Hissbesiktning	1 230	1 225
	Bevakning	6 600	6 360
	Gemensamma utrymmen	1 780	129
	Sophantering	0	4 049
	Gård	695	1 623
	Serviceavtal	29 549	15 670
	Förbrukningsmateriel	6 100	7 110
	Brandskydd	25 625	0
	Fordon	598	329
		166 780	191 151
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	7 375	0
	Entré/trapphus	7 944	1 688
	Lås	3 379	5 176
	VVS	37 257	0
	Ventilation	0	3 163
	Elinstallationer	5 149	0
	Hiss	4 715	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 000	0
		71 819	10 026
	Taxebundna kostnader		
	El	149 958	131 398
	Värme	132 746	133 978
	Vatten	53 471	49 533
	Sophämtning/renhållning	112 912	104 469
		449 087	419 378
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 537	18 785
	Tomträttsavgäld	208 500	208 500
	Samfällighetsavgift	19 851	28 100
	Kabel-TV	0	24 512
	Bredband	110 533	0
		358 421	279 897
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 046 106	900 452

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	300
	Juridiska åtgärder	49 000	0
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 508	43 750
	Föreningskostnader	1 000	200
	Styrelseomkostnader	5 578	2 959
	Fritids- och trivselkostnader	1 325	503
	Förvaltningsarvode	62 522	60 270
	Administration	2 826	3 028
	Korttidsinventarier	0	10 188
	Konsultarvode	92 994	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		233 028	126 373
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	48 000
	Sociala kostnader	14 254	14 474
		62 254	62 474
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	477 708	477 708
		477 708	477 708

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	63 900 000	63 900 000		
	Utgående anskaffningsvärde	63 900 000	63 900 000		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-1 910 832	-1 433 124		
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 708	-477 708		
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 388 540	-1 910 832		
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 511 460	61 989 168		
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 575 000	6 575 000		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000		
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000		
		35 400 000	35 400 000		
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder	35 400 000	35 400 000		
		35 400 000	35 400 000		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	146	146		
	Klientmedel hos SBC	515 355	435 124		
		515 501	435 270		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	438 380	275 380		
	Reservering enligt stadgar	163 000	163 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	601 380	438 380		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,140 %	3 366 000	3 393 000	2019-02-27
	Handelsbanken	0,750 %	3 337 910	3 372 146	2019-06-30
	Handelsbanken	1,000 %	2 250 070	2 280 962	2019-05-06
	Summa skulder till kreditinstitut		8 953 980	9 046 108	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 628	-83 128	
			8 866 352	8 962 980	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 515 840 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 420 000	10 420 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	48 000	48 000
	Sociala avgifter	15 000	15 000
	Ränta	7 746	26 303
	Avgifter och hyror	147 602	146 480
		218 348	235 783

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett återkommande klagomål är att det ännu kvarstår problem med matos i en del lägenheter och att det blir imma på fönstren. En OVK-besiktning (ventilation) är inplanerad och vi kommer göra en värmekameraundersökning för att undersöka om imman beror på att fönstren inte är täta.

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 28 / 4 2019



Daniel Mikael Berggren
Ledamot

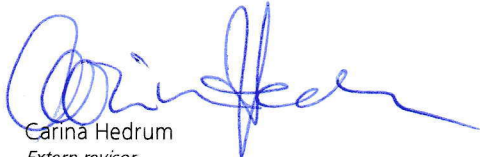


Eva Anna Carolina I Hoffsten
Ledamot



Lena Berit K Ramirez Iderström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2019.



Carina Hedrum
Extern revisor

Godkänd revisor
Medlem i FAR

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan**
Org.nr 769619-2587

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller

affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och

koncernens 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 och koncernens 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.

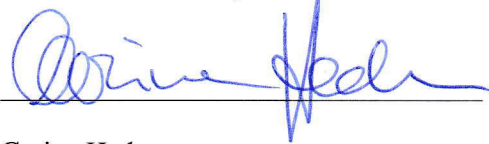
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 25 april 2019



Carina Hedrum
Godkänd revisor
Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 366 000	1 366 822	1 365 000
Hyror parkering	69 000	69 000	69 000
Hyror förråd	36 000	36 000	36 000
Elintäkter	101 000	91 462	100 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 171	0
Öresutjämning	0	55	0
Övriga intäkter	0	5 787	0
	1 572 000	1 573 297	1 570 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-73 000	-83 014	-111 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-4 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-30 000	0	0
Snöröjning/sandning	-13 000	-6 650	-13 000
Städning entreprenad	-41 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	-4 940	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 230	-1 300
Bevakning	-7 000	-6 600	-6 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-1 780	-10 000
Sopphantering	-2 000	0	0
Gård	-2 000	-695	-4 000
Serviceavtal	-17 000	-29 549	-24 500
Förbrukningsmateriel	-6 000	-6 100	-8 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	0	-25 625	0
Fordon	0	-598	-500
	-242 000	-166 780	-182 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-18 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 375	0
Entré/trapphus	0	-7 944	0
Lås	0	-3 379	0
VVS	0	-37 257	0
Elinstallationer	0	-5 149	0
Hiss	0	-4 715	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 000	0
	-18 000	-71 819	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-137 000	-149 958	-137 000
Värme	-140 000	-132 746	-135 900
Vatten	-50 000	-53 471	-49 700
Sophämtning/renhållning	-109 000	-112 912	-111 000
	-436 000	-449 087	-433 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-19 537	-19 200
Tomträttsavgäld	-200 000	-208 500	-208 500
Samfällighetsavgift	-30 000	-19 851	-18 000
Kabel-TV	-26 000	0	-31 000
Bredband	0	-110 533	-64 500
	-276 000	-358 421	-341 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-49 000	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-12 508	-25 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 000	-1 500
Styrelseomkostnader	-3 000	-5 578	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 325	-1 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-62 522	-61 500
Administration	-4 000	-2 826	-4 000
Konsultarvode	0	-92 994	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-4 800
	-94 000	-233 028	-99 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-48 000	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 254	-15 000
	-63 000	-62 254	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-478 000	-477 708	-477 708
	-478 000	-477 708	-477 708
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 607 000	-1 819 096	-1 607 608
RÖRELSERESULTAT	-35 000	-245 799	-37 608
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-165 000	-104 447	-165 000
	-165 000	-104 423	-165 000
RESULTAT	-200 000	-350 222	-202 608