



HSB BRF KRYDDGÅRDEN ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening KRYDDGÅRDEN i Tyresö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Dag: Onsdagen den 22 maj 2019
Tid: 19.00
Plats: Gemensamhetslokalen Timjan

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоорdförande
- 3 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisor/er och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Varmt välkommen till årets stämma!

Med vänliga hälsningar

Styrelsen



Org Nr: 716421-5993

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Org.nr: 716421-5993

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kryddgården 1 i Tyresö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	5 028
Parkeringar och	77	
Samlingslokaler	1	23

Föreningens fastighet är byggd 1992. Värdeår är 1992.

Föreningen var fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring till 2018-12-31. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam från 2019-01-01. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring. Medlemmar i Brf Kryddgården behöver ej teckna eget bostadsrättstillägg till sin egen försäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Effekten av uppdaterad underhållsplan och budgetsimulering för åren 2018-2021, innebar att styrelsen beslöt att höja avgifterna med 5 % fr o m 2018-01-01. Årsavgifterna för 2019 kommer att vara oförändrade i jämförelse med 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Mark	Upprustning av lekplats
2019	Utomhusbelysning	Byte till LED

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Balkonger	Fortsatt upprustning av balkongernas överliggare och golv
2018	Balkonger	Påbörjad upprustning av balkongernas överliggare och golv
2017	Bostadshus	Tilläggsisolering av vindar
2016	Bostadshus	Ommålning av entrépartier och burspråk och omläggning av plattfriser runt husgrunderna.
2016	Samlingslokal	Byte av kök
2016	Utemiljö	Byte av staket mot p-platser vid port nr 9 och 15
2015	Bostadshus	Montering av takbryggor
2014	Uthus	Renovering och ommålning
2013	Bostadshus	Ommålning av trapphus, takfot, gavlar och vissa burspråk
2012	Bostadshus	Underhåll av fasadernas fogar

Övriga väsentliga händelser

Under året har föreningen hållit en extrastämma. Stämman hölls 2018-06-13. Deltog gjorde 20 röstberättigade medlemmar varav ingen med fullmakt och ingen utan rösträtt. Vid stämman antog föreningen nya stadgar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar varav två med fullmakt samt två närvarande utan rösträtt.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adrian Aspberg	HSB-ledamot
Anders Hägerlöf	Ordförande
Barbro Andersson	Ledamot
Björn Schelvander	Ledamot
Håkan Larsson	Vice ordförande
Jan Henriks	Ledamot
Lena Magnusson	Ledamot
Mia Jelving	Ledamot
Tony Hedlund	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Henriks, Anders Hägerlöf, Mia Jelving och Lena Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Barbro Andersson, Anders Hägerlöf, Håkan Larsson, och Lena Magnusson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kjell Remnstedt	Föreningsvald ordinarie
Per Sjöstrand	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Valberedning

På ordinarie föreningsstämma valdes Amelie Jensen Öster. På extra föreningsstämma valdes Pernilla Maltesdotter, Maria Atterving och Gunnar Björklund. Under året har Maria Atterving flyttat från föreningen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 79 (79) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 5 (7) överlåtelser skett. 

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö****Flerårsöversikt****Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	753	717	796	796	856
Totala Intäkter kr/kvm	795	751	831	847	903
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	269	215	288	218	229
Belåning, kr/kvm	7 493	7 567	7 666	7 765	7 869
Räntekänslighet	10%	11%	10%	10%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	404	401	409	415	370
Energikostnader kr/kvm	153	168	169	154	154

Förklaring av nyckeltal**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 997	3 775	4 179	4 257	4 538
Resultat efter finansiella poster	268	-285	-56	73	116
Soliditet	28%	28%	28%	28%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 997 296
Rörelsekostnader	-	3 386 636
Finansiella poster	-	342 360
Årets resultat		268 300
Planerat underhåll	+	423 548
Avskrivningar	+	661 689
Årets sparande		1 353 537
Årets sparande per kvm total yta		269

Förändring eget kapital

		Upplåtelse-	Yttre uh	Balanserat	Årets
Belopp vid årets ingång	11 564 355	0	2 017 776	1 689 382	-285 355
Reservering till fond 2018			413 000	-413 000	
Reservering till fond 2017			470 000	-470 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-423 548	423 548	
Ianspråktagande av fond 2017			-706 206	706 206	
Balanserat i ny räkning				-285 355	285 355
Årets resultat					268 300
Belopp vid årets slut	11 564 355	0	1 771 022	1 650 781	268 300

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 650 781
Årets resultat	268 300
	1 919 081

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 640 233
Årets resultat	268 300
Reservering till underhållsfond	-413 000
Ianspråktagande av underhållsfond	423 548
Summa till stämmans förfogande	1 919 081

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 919 081
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 997 296	3 775 136
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 454 823	-2 720 504
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 494	-95 166
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 630	-137 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-661 689	-661 830
Summa rörelsekostnader		<u>-3 386 636</u>	<u>-3 615 032</u>
Rörelseresultat		610 660	160 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 868	3 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-345 228	-448 552
Summa finansiella poster		<u>-342 360</u>	<u>-445 458</u>
Årets resultat		268 300	-285 355

**HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	51 660 867	52 306 963
Inventarier och maskiner	Not 8	34 511	50 104
		<u>51 695 379</u>	<u>52 357 067</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 695 879</u>	<u>52 357 567</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 638	0
Övriga fordringar	Not 10	851 199	909 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	199 489	223 206
		<u>1 052 326</u>	<u>1 132 468</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	400 000
Kassa och bank	Not 13	1 275	18 517
Summa omsättningstillgångar		<u>2 053 600</u>	<u>1 550 985</u>
Summa tillgångar		<u>53 749 479</u>	<u>53 908 552</u>

**HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 564 355	11 564 355
Yttre underhållsfond	1 771 022	2 017 776
	<u>13 335 377</u>	<u>13 582 131</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 650 781	1 689 382
Årets resultat	268 300	-285 355
	<u>1 919 081</u>	<u>1 404 027</u>
Summa eget kapital	<u>15 254 458</u>	<u>14 986 158</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 37 033 554	37 549 140
	<u>37 033 554</u>	<u>37 549 140</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 640 000	497 656
Leverantörsskulder	319 205	334 887
Skatteskulder	7 593	7 125
Övriga skulder	Not 16 39 051	38 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 455 618	494 739
	<u>1 461 467</u>	<u>1 373 254</u>
Summa skulder	<u>38 495 021</u>	<u>38 922 394</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>53 749 479</u>	<u>53 908 552</u>

**HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	268 300	-285 355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	661 689	661 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>929 989</u>	<u>376 475</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 479	-16 425
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-54 131</u>	<u>58 816</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>897 337</u>	<u>418 866</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-31 216</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-31 216</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-373 242</u>	<u>-497 656</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-373 242</u>	<u>-497 656</u>
Årets kassaflöde	524 095	-110 006
Likvida medel vid årets början	1 324 025	1 434 031
Likvida medel vid årets slut	1 848 119	1 324 025

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *44*



HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som lånefristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,89 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 710 238 kr.

**HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 783 624	3 603 216
Hyror	214 759	176 535
Övriga intäkter	22 913	14 585
Bruttoomsättning	<u>4 021 296</u>	<u>3 794 336</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-24 000	-19 200
	3 997 296	3 775 136
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	437 557	373 794
Reparationer	224 865	220 512
El	526 122	553 957
Vatten	243 791	291 541
Sophämtning	154 050	150 860
Fastighetsförsäkring	103 318	96 982
Kabel-TV och bredband	40 314	31 631
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	80 220	78 900
Förvaltningsarvoden	202 009	197 656
Övriga driftkostnader	19 029	18 465
Planerat underhåll	423 548	706 206
	2 454 823	2 720 504
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 063	9 267
Administrationskostnader	52 879	32 236
Extern revision	9 800	9 375
Konsultkostnader	15 152	20 688
Medlemsavgifter	23 600	23 600
	137 494	95 166
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	100 000	100 000
Revisionsarvode	2 500	2 500
Övriga arvoden	999	0
Löner och övriga ersättningar	0	999
Sociala avgifter	29 131	28 409
Övriga personalkostnader	0	5 625
	132 630	137 533
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	410	348
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 327	2 460
Övriga ränteintäkter	131	285
	2 868	3 094
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	345 191	448 552
Övriga räntekostnader	37	0
	345 228	448 552

**HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 427 350	71 427 350
Ingående anskaffningsvärde mark	2 350 000	2 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 777 350	73 777 350
Ingående avskrivningar	-21 470 387	-20 824 150
Årets avskrivningar	-646 096	-646 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 116 483	-21 470 387
Utgående redovisat värde	51 660 867	52 306 963
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	52 800 000	52 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	188 466	157 250
Årets investeringar	0	31 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 466	188 466
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-138 362	-122 769
Årets avskrivningar	-15 593	-15 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 955	-138 362
Bokfört värde	34 511	50 104
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 354	3 754
Avräkningskonto HSB Stockholm	846 845	905 508
	851 199	909 262
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	198 806	222 900
Upplupna intäkter	683	306
	199 489	223 206

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	0			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	400 000			
	1 000 000	400 000			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	1 275	18 517			
	1 275	18 517			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2559596214	1,12%	2020-11-25	13 533 538	140 000
Swedbank hypotek	2851388070	1,31%	2021-11-25	10 740 000	0
Swedbank hypotek	2950289393	1,03%	2019-01-28	13 400 016	500 000
				37 673 554	640 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 033 554
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 473 554
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				44 656 500	44 656 500
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				640 000	497 656
				640 000	497 656
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				2 000	0
Inre fond				22 950	22 950
Källskatt				14 101	15 297
Övriga kortfristiga skulder				0	600
				39 051	38 847
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				59 021	23 340
Förutbetalda hyror och avgifter				284 338	307 521
Övriga upplupna kostnader				112 259	163 878
				455 618	494 739

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



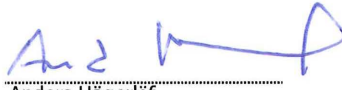
HSB Bostadsrättsföreningen Kryddgården nr 679 i Tyresö

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 19/4-2019

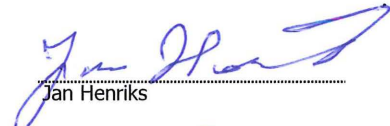

.....
Adrian Aspberg


.....
Anders Hägerlöf


.....
Barbro Andersson

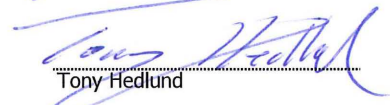

.....
Björn Schelvander


.....
Håkan Larsson

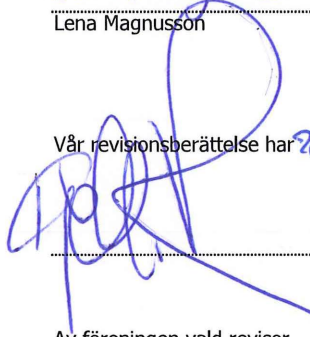

.....
Jan Henriks


.....
Lena Magnusson


.....
Mia Jelving


.....
Tony Hedlund

Vår revisionsberättelse har 2019-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Av föreningen vald revisor


.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö, org.nr. 716421-5993.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28/4 -2019

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor