

Brf Kryddan
Org nr 716411-5623

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddan (716411-5623), med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kryddan är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1979. Föreningen äger fastigheterna Kryddan 1, 3 och 5 med adresserna Senapsvägen 1-37, 71-107 samt Kumminvägen 32-66 i Örebro, med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2010.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter samt lägst 3 och högst 7 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 november 2017. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m.</u>
Curt Gustafsson	Ordförande	2018 Ordf. fr.o.m 170117
Lennart G. Häggström	Vice ordförande	2018
Anders Wallinder		2018
Catrin Gyllander		2019

<u>Suppleanter</u>		
Pia Steen		2018
Arne Häll		2018
Andreas Persson	Sekreterare	2018
Lena Rönström		2018
Stefan Lange		2019
Patrik Nilsson		2019

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen tillsammans, samt två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under bokföringsåret haft 11 st (11) sammanträden inkl det konstituerande sammanträdet.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Extern revisor Åsa Axell med Christina Cederlöf som suppleant, båda BoRevision AB. Föreningsvald revisor Stefan Ask beviljades utträde 180321 pga flytt ifrån Kryddan.

Valberedning

Milos Valcic och Harriet Stenholm, med Harriet Stenholm som sammankallande. *ove*

Byggnader

På fastigheten finns 98 lägenheter fördelade på flera hus med två våningar samt ett punkthus på varje gård. Dessutom finns 67 st garage (22 st på gård 1, 23 st på gård 3 och 22 st på gård 5), 4 st förråd och totalt 50 st p-platser. I varje punkthus finns en gemensamhetslokal. Den totala boytan uppgår till 9 347 kvm.

Lägenhetsfördelning

19 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
34 st 4 rum och kök
11 st 5 rum och kök

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivansluten fiber-bredband finns i alla hushåll. Com Hems TV-utbud finns för de som önskat behålla det.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds	Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning
Hisscentralen	Service på hissar
E.on	El, elnät och fjärrvärme
Örebro Kommun	Vatten och avfall
Il Recycling	Avfall
Suez Recycling AB	Containertömning
Telia	Bredbandsfiber
Comhem	Kabel-TV
Axet lås & larm	Nycklar
Bernhardson Städ AB	Städning trapphus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett överskott på 1 130 tkr före avsättning till underhållsfonden.

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Avsättning har i bokslutet gjorts med 1 221 tkr. Ianspråktagande ur fonden har gjorts med 906 tkr och avser byggnation av cykelförråd på gård 1, stamspolning och filmning av föreningens rör, linjemålning på parkeringarna och handtag på garageportarna, lekplatsbesiktning där brister som framkom har åtgärdats samt omförhandling av lån.

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument för långsiktiga och kortsiktiga åtgärder. Underhållsplanen är behovsprövad, dvs underhållsbehovet på fastigheten bedöms vid årligen återkommande underhållsronder, där förvaltaren och styrelseledamöter deltar.

Underhållsplanen finns med som en punkt på varje styrelsemöte. Alla åtgärder relateras alltid till *Ax* det ekonomiska läget.

Årsavgifter och hyror

Vid budgetarbetet inför verksamhetsåret 2017-2018 fattade styrelsen beslut om oförändrad avgift under resten av år 2017 och under 2018. Genomsnittlig årsavgift är 678 kr per kvm. 221 kr per månad i avgift för kabel-TV tillkommer för varje lägenhet. Hyra för p-platser och garage är 100 kr resp 250 kr per månad. Höjning av avgifterna kan komma att behövas för att säkerställa ekonomi för att genomföra de planerade underhållsarbeten som finns de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid årets början	150
Under året avgående medlemmar	-11
Under året tillkommande medlemmar	13
Medlemmar vid året slut	152

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 8 st (10 st) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av basbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1 % av prisbasbeloppet.

Samverkan mellan medlemmarna

Medlemmarna har tagit på sig ansvaret för skötsel av återvinningsrum, föreningslokaler och yttre miljö för att hålla kostnaderna nere. Detta sköter varje gård för sig med schemaläggning för skötsel. Varje gård har även minst två gårdsstäddagar höst/vår där samtliga medlemmar delar upp olika arbetsuppgifter mellan sig. Avtal har tecknats med Bernhardson Städ AB om städning av trapporna i punkthusen samt golven i tvättstugorna.

Behov av skärpning föreligger särskilt beträffande återvinningsrummen. Det är viktigt att föreningen inte drar på sig böter och dyrare avgifter p.g.a. felaktig sortering eller att man i detta rum kastar avfall som ska transporteras till återvinningscentraler. Känslan av samhörighet stärks genom att var och en tar sin del av ansvaret.

Grillning med kol och gasolgrillar på balkonger är FÖRBJUDET ENLIGT BRANDSKYDDSLAGEN och kan komma att leda till vitesföreläggande för farligt beteende!
Framför allt visar man omtanke om sina grannar genom att inte utsätta dem för denna risk.

Rökning på balkonger kan ge stor olägenhet för grannar. Fimpar nedanför balkonger och utanför entréer är en stor olägenhet för alla, barn liksom vuxna!

En god samverkan med styrelsen bidrar också till en god ekonomi. Den samlade kompetensen inom föreningen är stor. Självklart är det till stor nytta för föreningen, om medlemmarna stöttar styrelsen med sina kunskaper och färdigheter och är beredda att hjälpa till i processer kring frågor som styrelsen handlägger. Detta minskar beroendet av dyra förvaltartjänster och ökar känslan av delaktighet samt ger insyn i och förståelse för styrelsens arbete.

Medlemmarna i Brf Kryddan kan vara stolta över sin förening.

Informationsspridning

Information till medlemmarna om verksamheten sker i huvudsak via 3 kanaler:

1. Hemsidan www.brfkryddan.se och som länk från www.egerydsbrf.se/kryddan
2. Anslagstavlorna
3. Gårdsmöten/medlemsmöten

På hemsidan läggs all information och det som står där är det som gäller! Här finns föreningens regelverk, t.ex. vad som gäller vid reparationer och ombyggnader av lägenheter. Vid större förändringar bör dock alltid styrelsen/förvaltaren kontaktas. På hemsidan läggs också ut information från styrelsemöten, gårdsmöten och annat av intresse för medlemmarna.

Anslagstavlorna är till för den som inte har tillgång till dator och som en vink om att något nytt är på gång.

Gårdsmötena, där information ges av styrelseledamot, äger rum ca 1 - 2 gånger per termin. Här sker muntlig information som ger möjligheter till frågor och klarlägganden från styrelsens sida. Information även från boende inhämtas vid dessa möten. Gårdsmötena är viktiga som en sammanhållande länk mellan gården och styrelsen. Styrelsen har alltid hela föreningen i fokus, när den fattar beslut.

Sedan våren 2015 hålls ett medlemsmöte per år, där alla är kallade. Syftet från styrelsens sida är att låta medlemmarna ta del av pågående och planerat arbete samt att ta in åsikter och förslag. Här ges också tillfälle till idéutbyte mellan de olika gårdarna.

Det bör understrykas, att det är en skyldighet för bostadsrättshavare att inhämta information från någon av dessa källor.

Medlemmarna ska inte dra sig för att kontakta styrelseledamöter eller förvaltare med frågor t.ex. inför renoveringar eller ombyggnader. Även genomtänkta förslag, gärna med prisbild och genomförande, till olika förbättringar är välkomna. Här öppnas då upp för inflytande och transparens mot styrelsen.

En praxis finns att förvaltaren, när man vill ha tillgång till lägenheten, informerar med lapp i brevlådan i god tid för att invänta brh:s godkännande.

Vid avflyttning från föreningen genomför föreningen en statuskontroll.

För kontakt med styrelsen föredras mail till adressen brfkryddan@gmail.com.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Nettoomsättning	tkr	6 852	6 766	6 591	6 507	6 500
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 130	432	302	754	493
Balansomslutning	tkr	57 159	56 615	56 556	56 885	57 037
Likviditet	%	247	180	162	138	96
Soliditet	%	20	19	18	17	16
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	678	678	678	659	659
Lån per m ² bostadsyta	kr	4 732	4 792	4 852	4 916	4 993
Räntekostnad per m ² bostadsyta	kr	102	125	138	173	186

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara än 100%. Lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod har exkluderats vid beräkningen, endast amorteringsdelen tas med.
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

EGET KAPITAL

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-07-01	2 656 049	4 574 517	2 923 096	431 916
Balansering av fg. års resultat			431 916	-431 916
Årets avsättning till yttre fond		1 220 700	-1 220 700	
Årets uttag ur yttre fond		-906 298	906 298	
Årets resultat				1 130 268
Eget kapital 2018-06-30	2 656 049	4 888 919	3 040 610	1 130 268

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	3 355 012
Överföring till underhållsfond enl underhållsplan	-1 220 700
Ianspråktagande av yttre fonden, årets underhåll	906 298
Årets resultat	1 130 268


kronor 4 170 878

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överförs 4 170 878 *huc*

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 852 340	6 766 088
Övriga intäkter		0	31 484
Summa rörelseintäkter		<u>6 852 340</u>	<u>6 797 572</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 708 730	-4 072 817
Personalkostnader	4	-113 252	-107 111
Övriga externa kostnader	5	-363 590	-436 802
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	6	-586 301	-586 301
Summa rörelsekostnader		<u>-4 771 873</u>	<u>-5 203 031</u>
Rörelseresultat		2 080 467	1 594 541
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 815	5 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 014	-1 168 130
Summa finansiella poster		<u>-950 199</u>	<u>-1 162 625</u>
Resultat efter finansiella poster		1 130 268	431 916
Årets vinst		<u>1 130 268</u>	<u>431 916</u> <i>AK</i>

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 773 297	53 359 598
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		52 773 297	53 359 598
Summa anläggningstillgångar		52 773 297	53 359 598
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 913	0
Övriga fordringar		268 078	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	191 881	178 870
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		478 872	179 156
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 235 045	1 230 125
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 235 045	1 230 125
Kassa och bank	8	2 671 843	1 845 691
<i>Summa kassa och bank</i>		2 671 843	1 845 691
Summa omsättningstillgångar		4 385 760	3 254 972
Summa tillgångar		57 159 057	56 614 570 ⁰ _{alk}

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 656 049	2 656 049
Fond för yttre underhåll		4 888 919	4 574 517
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 544 968	7 230 566
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 040 610	2 923 096
Årets vinst		1 130 268	431 916
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 170 878	3 355 012
Summa eget kapital		11 715 846	10 585 578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 014 467	44 220 656
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		40 014 467	44 220 656
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 217 930	567 150
Leverantörsskulder		319 290	339 337
Aktuella skatteskulder		37 667	15 871
Övriga skulder	10	50 049	45 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	803 808	839 985
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		5 428 744	1 808 336
Summa eget kapital och skulder		<u>57 159 057</u>	<u>56 614 570</u> 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 1 %, helt avskrivna år 2081

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetssavgift betalas med 1 337 kr per lägenhet för hyreshusen, 0,75 % av taxeringsvärdet för småhusen och fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten.

Lån

Alla lån som skall omsättas eller amorteras under året, räknas som kortfristiga. *hac*

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Hysesint garage/p-platser	247 750	253 800
Årsavgifter bostäder	6 342 106	6 341 149
Hysesintäkter lokaler	14 235	14 880
Hyses-/avg.bortfall lokaler	-1 935	-2 935
Hyses-/avg.bortfall parkering	-2 850	-10 150
Avgiftsrabatt	-7 083	0
Kabeltv-avgifter	260 117	169 344
	<u>6 852 340</u>	<u>6 766 088</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
EntreprenDKostn fastighetssköt	40 875	40 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	63 557	29 348
Hissbesiktning	4 829	4 829
Serviceavtal hiss	2 732	3 704
Snöröjning	44 872	37 586
Reparationer	399 351	768 184
Rep hissar	11 690	10 313
Underhåll	906 298	927 833
Markytor	1 150	0
Fastighetsel	194 573	193 628
Fjärrvärme	947 960	919 419
Vatten	201 808	284 087
Sophämtning	188 309	160 332
Fastighetsförsäkringar	126 368	105 202
Kabel-TV	33 279	78 538
Fastighetsavgift/skatt	250 451	224 881
Telefon	1 031	519
Förvaltningsarv grundavtal	289 597	283 914
	<u>3 708 730</u>	<u>4 072 817</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Styrelsearvode	48 622	45 864
Revisorsarvode	910	0
Ersätt sammanträden m m	38 346	40 946
Arvode valberedning	2 730	0
Arb.givaravg löner/ersätt	22 644	20 301
	<u>113 252</u>	<u>107 111</u>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Förvaltningskostnader interna	20 376	17 363
Förbrukningsmaterial	1 000	1 095
Gårdkassor	15 833	8 313
Bredband, telefoni	231 006	217 704
Befarad förlust hyresfordr	-810	0
Revisionsarvoden	13 250	12 875
Övriga förvaltningskostnader	71 281	159 032
Konsultarvoden	7 750	1 500
Bankkostnader	3 903	4 519
Övriga externa tjänster	1	14 401
	<u>363 590</u>	<u>436 802</u> <i>ax</i>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	44 333 268	44 333 268
Mark	15 836 345	15 836 345
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 169 613	60 169 613
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-6 810 015	-6 223 714
Årets avskrivningar	-586 301	-586 301
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 396 316	-6 810 015
Redovisat värde	52 773 297	53 359 598
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 006 000	69 120 000
Taxeringsvärde mark	25 142 000	24 734 000
	<hr/>	<hr/>
	97 148 000	93 854 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Upplupen intäktsränta SBAB	2 335	2 440
Förutbetald försäkringspremie	68 933	57 435
Förutbetald avgift Com Hem	11 206	11 030
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 115	71 682
Förutbetalt Telia internet	36 293	36 283
	<hr/>	<hr/>
	191 882	178 870 <i>u</i>

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Kassa	16 935	0
Gårdskassor	0	16 268
Penningmarknadskonto Swedbank	2 651 685	1 824 106
Företagskonto Swedbank	3 223	5 317
	<u>2 671 843</u>	<u>1 845 691</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Amorteringar 2018 enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2018-06-30</u>
Långgivare				
Stadshypotek 121635	1,23	2019-10-30	36 004	3 510 525
Stadshypotek 202852	1,41	2020-12-30	31 860	3 018 845
Stadshypotek 268840	1,00	2021-01-30	36 968	3 687 570
Stadshypotek 75875	1,77	2020-04-30	32 420	3 144 602
Stadshypotek 128975	1,27	2019-12-01	38 774	3 777 682
Stadshypotek 268839	1,00	2020-12-30	40 364	4 026 361
Stadshypotek 37011	2,15	2019-10-30	40 144	3 873 996
Stadshypotek 141387	1,21	2020-01-30	88 396	2 629 816
Swedbank 2852944632	1,02	3 mån	84 000	3 738 000
Swedbank 2853519102	3,47	2023-02-27	45 000	4 275 000
Swedbank 2853519110	3,47	2023-02-27	45 000	4 275 000
Swedbank 2853519128	3,47	2023-02-27	45 000	4 275 000
Totalt			563 930	44 232 397
Långfristig del av lån				40 014 467
Kortfristig del av lån				4 217 930

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 412 747 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

Från och med i år skall även lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod, redovisas som kortfristiga, dvs även rörliga lån.

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Ställa säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	47 689 000	47 689 000 <i>ha</i>

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Avdragen skatt	26 084	24 972
Sociala avgifter	22 645	20 301
Övrig kortfristiga skulder	1 320	720
	<u>50 049</u>	<u>45 993</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Upplupna räntekostnader	168 258	212 562
Upplupna elkostnader	6 052	13 519
Upplupna värmekostnader	19 790	22 822
Upplupna kostnader styrelsearvoden etc	77 299	0
Förutbetalda intäkter	532 409	591 082
	<u>803 808</u>	<u>839 985</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret


Under nästkommande verksamhetsår 2018/2019, planeras relining av huvudstammarna (ej in i varje lägenhet), dvs påföring av epoxi, till en kostnad av ca 1 000 tkr. Föreningen avvaktar med att måla fönstren i höghusen. Inga nya lån är planerade för att täcka dessa arbeten utan föreningen kommer använda de egna medel som finns i kassan. *Beck*

Örebro 2018-10-29


Curt Gustafsson
Ordförande



Anders Wallinder
Ledamot


Lennart G. Häggström
Ledamot


Catrin Gyllander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Örebro 2018-10-30


Åsa Axell
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kryddan, org.nr. 716411-5623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddan för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

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

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryddan för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 30 oktober 2018

Åsa Axell

BoRevision AB