

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kryddan

716411-5623

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddan, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information 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 15 april 2019.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter samt lägst 3 och högst 7 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-01 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter


Curt Gustavsson	Ordförande	2020
Arne Håll	Vice ordförande	2020
Andreas Persson	Sekreterare	2020
Stefan Lange	Ledamot	2021
Carin Adler (fyllnadsval för Lennart Gurllet Häggström)	Ledamot	2020
Anders Wallinder (avgick pga flytt) i februari 2020)	Ledamot	2020

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Lena Rönnström	Suppleant	2020
Göran Holmberg	Suppleant	2020
Beatrice Bergqvist	Suppleant	2020
Patrik Nilsson	Suppleant	2021
Per-Arne Pettersson	Suppleant	2021
Joakim Andersson	Suppleant	2021

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (10) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.
- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige försäkring. 

Ordinarie revisorer

Åsa Axell

BoRevision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Nils Kring

Föreningsvald
revisor

2020

Revisorssuppleanter

Christina Cederlöf

BoRevision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Valberedning

Milos Valcic

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Fastigheter

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.

Fastighetsavgift/-skatt

För år 2020 beskattas fastigheten med 1429 kr per lägenhet.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB

E.ON

Com Hem AB

Hisscentralen Närke AB

Kiwa Inspecta AB

Suez Recycling AB

Örebro Kommun

Telia Sverige AB

Axet Lås och Larm AB

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, uh-plan)

El, elnät och fjärrvärme

Kabel-TV


Service på hissar

Hissbesiktning

Containertömning

Vatten och avfallshantering

Bredbandsfiber

Nycklar 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett underskott på 14 tkr före avsättning till underhållsfonden.

För fastigheten finns en 50-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 1 719 tkr. Ianspråktagande ur fonden har gjorts med 1 358 tkr och avser aluminiumbeklädnad av fönstren på punkthusen vid Senaps- och Kumminvägen, hissreparationer och rengöring av tak samt byte av utomhusbelysning vid gårdarna. Övrigt underhåll såsom: målning av garage efter panelbyte, bortforsling jordmassor, plantering körsbärsträd, byte cirkulationspump Kumminvägen 66, byte av tvättmaskin och torktumlare Senapsvägen 37, byte av tvättmaskin Senapsvägen 107, byte av altantak, tvättning av takfötter och garage. Pågående nyanläggningar: upprättande av cykelförråd gård 1 och portkod i punkthusen är nu klara. Styrelsen har börjat utreda möjligheterna för bergvärme med en anbudsförfrågan med hjälp av konsult. Projekt individuell elmätning/gemensam el är nu klart, dvs föreningen betalar investeringen på ca 435 tkr samt alla elkostnader. Därefter får varje medlem betala sin egen elförbrukning i efterskott.

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 det ekonomiska läget.

Årsavgifter och hyror

Vid budgetarbetet inför verksamhetsåret 2019-2020 fattade styrelsen beslut om oförändrad avgift under resten av år 2019 och under 2020. Genomsnittlig årsavgift är 678 kr per kvm. 221 kr per månad i avgift för kabel-TV tillkommer för varje lägenhet. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för egen förbrukning av el. Föreningen har kollektivt elavtal med elleverantören och individuell mätning av elförbrukningen 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.

Övriga händelser

20190828 har föreningen amorterat 500 tkr på det rörliga lånet (Swedbank), som även lagts om i och med omförhandling/ sammanslagning av lån, för att få lägre räntekostnader, totalt sett.

Föreningen har under året momsregistrerats för debitering av el enligt individuell mätning.

Styrelsearbetet har påverkats av coronapandemin. En del möten har hållits på telefon och Egeryds har varit frånvarande från flera möten. *Ave*

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	151
Under året avgående medlemmar	11
Under året tillkommande medlemmar	11
Medlemmar vid årets slut	151

Under året har 6 st (3) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

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.egerydsbrf.se/kryddan
2. Anslagstavlor
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.

Anslagstavlor 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.

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. *hax*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	7 085	6 854	6 852	6 766	6 591
Resultat efter finansiella poster	-14	431	1 130	432	302
Balansomslutning	56 651	57 053	57 159	56 615	56 556
Likviditet	186	256	247	180	162
Soliditet	21	21	20	19	18
Årsavgift per kvm bostadsyta	678	678	678	678	678
Lån per kvm bostadsyta	4 561	4 672	4 732	4 792	4 852
Räntekostnad per kvm bostadsyta	81	92	102	125	138

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara större 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.

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2018-12-31	2 656 049	5 085 093	3 974 705	431 335
Vinstdisp. enl stämmobeslut			431 335	-431 335
Avsättning till yttre fond enl stadgar		1 718 750	-1 718 750	
Ianspråktagande av yttre fond		-1 358 171	1 358 171	
Årets resultat				-13 934
Eget kapital 2019-12-31	2 656 049	5 445 672	4 045 461	-13 934

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 406 040
Överföring till underhållsfond enl. underhållsplan	-1 718 750
Ianspråktagande av yttre fonden, årets underhåll	1 358 171
årets förlust	-13 934
	4 031 527

disponeras så att
i ny räkning överföres

4 031 527
4 031 527 *AKW*

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 085 147	6 854 373
Övriga rörelseintäkter		11 255	0
Summa rörelseintäkter		7 096 402	6 854 373
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-5 088 369	-4 435 220
Övriga externa kostnader	4	-512 092	-415 504
Personalkostnader och arvoden	5	-122 674	-120 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-633 637	-586 301
Summa rörelsekostnader		-6 356 772	-5 557 493
Rörelseresultat		739 630	1 296 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 961	4 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757 525	-869 875
Summa finansiella poster		-753 564	-865 545
Resultat efter finansiella poster		-13 934	431 335
Årets resultat		-13 934	431 335

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	51 874 440	52 186 997
Inventarier, verktyg och installationer	7	323 368	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	246 080
Summa materiella anläggningstillgångar		52 197 808	52 433 077
Summa anläggningstillgångar		52 197 808	52 433 077

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	310
Övriga fordringar		63 274	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	628 714	129 107
Summa kortfristiga fordringar		691 988	129 513

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 243 816	1 239 559
		1 243 816	1 239 559

Kassa och bank

Kassa och bank	10	2 517 156	3 250 445
Summa kassa och bank		2 517 156	3 250 445

Summa omsättningstillgångar		4 452 960	4 619 517
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		56 650 768	57 052 594 <i>ABW</i>
-------------------------	--	-------------------	------------------------------

Balansräkning Not 2020-06-30 2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 656 049	2 656 049
Fond för yttre underhåll		5 445 672	5 085 093
Summa bundet eget kapital		8 101 721	7 741 142

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 045 461	3 974 704
Årets resultat		-13 934	431 335
Summa fritt eget kapital		4 031 527	4 406 039

Summa eget kapital **12 133 248** **12 147 181**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	31 723 935	23 069 392
Summa långfristiga skulder		31 723 935	23 069 392

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 909 600	20 599 105
Leverantörsskulder		730 184	259 319
Aktuella skatteskulder		33 508	60 855
Övriga skulder	13	57 820	65 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 062 473	851 697
Summa kortfristiga skulder		12 793 585	21 836 021

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **56 650 768** **57 052 594**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten.

Lån

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
El-avg rörl momspl	216 022	0
Hysesint garage/p-platser	254 940	250 550
Årsavgifter bostäder	6 344 772	6 333 227
Hysesintäkter lokaler momsfri	10 596	12 300
Hyses-/avg.bortfall parkering	-1 300	-829
Avgiftsrabatt	0	-550
Kabeltv-avgifter	260 117	259 675
	7 085 147	6 854 373

Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Entrepredkostnad städ	39 193	33 938
Fastighetskötsel utöver avtal	131 191	219 035
Hissbesiktning	6 086	6 059
Jourutryckning CSG	2 912	4 116
Serviceavtal	3 767	19 698
Snöröjning och sandning	49 919	108 041
Rep bostäder	8 649	15 751
Rep gemensamma utr	934 753	737 943
Rep hiss	24 237	10 848
Fastighetsel	429 331	236 855
Fjärrvärme	899 782	900 403
Vatten	234 484	190 752
Sophämtning	200 668	177 579
Fastighetsförsäkringar	162 363	148 178
Fastighetsavgift/skatt	263 191	258 979
Grundavtal	304 396	296 846
Underhåll	1 358 171	1 024 526
Kabel-TV	34 804	45 276
Hisstelefon	472	396
	5 088 369	4 435 219

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Övrigt	4 902	14 488
Förbrukningsinventarier	725	0
Förbrukningsmaterial	1 031	2 389
Datakommunikation	233 018	217 756
Revisionsarvoden	16 875	14 975
Övriga förvaltningskostnader	203 067	135 869
Gårdskassor	14 672	17 384
Bankkostnader	17 607	5 324
Övriga externa tjänster	9 735	0
Medlems-/föreningsavgift	10 460	7 320
	512 092	415 505

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	57 014	52 650
Ersättn. sammanträden m. m.	42 771	43 190
Arb.givaravg löner/ersätt	22 889	24 628
	122 674	120 468

Not 6 Byggnader och mark

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden Byggnader	44 333 268	44 333 268
Ingående anskaffningsvärden Mark	15 836 345	15 836 345
Omklassificeringar förråd	175 382	
Årets anskaffningar förråd	109 768	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 454 763	60 169 613
Ingående avskrivningar	-7 982 616	-7 396 315
Årets avskrivningar	-586 301	-586 301
Årets avskrivningar förråd	-11 406	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 580 323	-7 982 616
Utgående redovisat värde	51 874 440	52 186 997
Taxeringsvärden byggnader	81 120 000	81 120 000
Taxeringsvärden mark	43 865 000	43 865 000 <i>AW</i>

	124 985 000	124 985 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	408 036	408 036
Inköp IMD	288 600	
Omklassificeringar Kodlås	70 698	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	767 334	408 036
Ingående avskrivningar	-408 036	-408 036
Årets avskrivningar	-35 930	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-443 966	-408 036
Utgående redovisat värde	323 368	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	246 080	0
Inköp		246 080
Omklassificerat till byggnad	-175 382	
Omklassificerat till installationer	-70 698	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	246 080
Utgående redovisat värde	0	246 080

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupen intäktsränta SBAB	1 856	2 151
Förutbetalda försäkringspremie Gjensidige Försäkring	83 118	79 245
Förutbetalda avgift Com Hem	11 693	11 418
Förutbetalt förvaltningsarvode Egeryds	76 890	
Förutbetalt Telia Internet	37 417	36 293
Förskottsfaktura Hisscentralen Närke vidarefakturerad av Egeryds	291 198	
Avläst el, upplupen elförbrukning lgh	126 542	
	628 714	129 107

Not 10 Kassa och Bank

	2020-06-30	2019-06-30
Transaktionskonto Swedbank	2 497 014	3 228 033
Kortkonto Swedbank	2 262	6 361
Gårdskassor	17 879	16 051
	2 517 155	3 250 445

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek 398902	0,74	2024-12-01	3 439 237	3 474 521
Stadshypotek 202852	1,41	2020-12-30	2 955 125	2 986 985
Stadshypotek 268840	1,00	2021-01-30	3 613 634	3 650 602
Stadshypotek 423529	1,06	2023-04-30	3 079 762	3 112 182
Stadshypotek 399564	0,74	2024-12-01	3 700 968	3 738 938
Stadshypotek 268839	1,00	2020-12-30	3 945 633	3 985 997
Stadshypotek 398908	0,74	2024-12-01	6 891 152	
Stadshypotek 406055	0,96	2024-01-30	2 453 024	2 541 420
Swedbank 2853519102	3,47	2023-02-27	4 185 000	4 230 000
Swedbank 2853519110	3,47	2023-02-27	4 185 000	4 230 000
Swedbank 2853519128	3,47	2023-02-27	4 185 000	4 230 000
Stadshypotek 37011	2,15	2019-10-30		3 833 852
Swedbank 2852944632	0,87	3 mån		3 654 000
			42 633 535	43 668 497
Amorteringar enligt avtal			504 400	563 900

Långfristig del: 31 723 935 kr

Kortfristig del: 10 909 600 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 40 111 535 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	47 689 000	47 689 000
	47 689 000	47 689 000

Max

Not 13 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Personalens källskatt	29 080	27 362
Avräk lagstadgade soc avg	24 891	24 628
Övriga kortfristiga skulder	3 848	13 055
	57 819	65 045

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda intäkter	627 772	504 882
Upplupen fjärrvärmekostnad	19 166	25 039
Upplupen elkostnad	45 442	15 515
Upplupen containertömningskostnad	8 571	0
Upplupna kostnader Egeryds vidarefakt. etc	43 182	70 742
Upplupna räntekostnader	145 841	167 041
Upplupna kostnader styrelsearvoden etc		68 478
Upplupen kostnad Egeryds vidarefakt. utomhusbelysning	172 500	
	1 062 474	851 697

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under nästkommande verksamhetsår 2020/2021 sker fortsatt renovering av 2 st hissar för ca 1,4 Mkr.

Även planering av uppförande av cykelförråd på gård 5 (kostnad ca 250 tkr).

Planering för byte av 3 st undercentraler för fjärrvärme (kostnad ca 1,1 - 1,2 Mkr). *hax*

Örebro 2020-11-11



Curt Gustavsson
Ordförande



Arne Håll
Vice Ordförande



Andreas Persson
Sekreterare

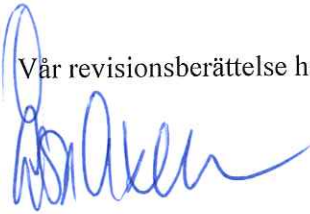


Carin Adler
Ledamot



Stefan Lange
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-18



Åsa Axell
Revisor
Borevision AB



Nils Kring
Revisor
Föreningsvald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddan för räkenskapsåret 190701 -- 200630.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Handwritten signature

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 Brf Kryddan för räkenskapsåret 190701 -- 200630 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Örebro den 18 november 2020



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Nils Kring
Förtroendevald revisor