

## ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 BRF KRYDDFABRIKEN

Styrelsen för Brf Kryddfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.  
Detta är Brf Kryddfabrikens 11:e verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### *Verksamheten*

##### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2009 (2010 för C-huset plan 4 och 5) och berör fastigheten Sågen 3, Malmö kommun, som föreningen innehar med äganderätt. I fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna: Stora Trädgårdsgatan 4, 6A, 6B, 6C, 8. Fastigheten har totalt 48 lägenheter. Föreningen förfogar över 35 garageplatser som hyrs på 25 år från grannföreningen Brf Sågen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

<b>Rok:</b>	<b>Antal:</b>
2:	13
3:	18
4:	14
5:	3
Totalt:	48
Total lägenhetsyta:	4 210 m <sup>2</sup>
Lägenheternas medelyta:	87,7 m <sup>2</sup>

### **Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11:e maj 2020 på gården tillhörande Brf Kryddfabriken och närvarande var endast röstberättigade medlemmar.

### **Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls den 9:e november 2020 för inval av nya styrelseledamöter.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

<b>Namn</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Vald t.o.m. stämman</b>
Sofi Jonung	Styrelseledamot, ordförande	2021
Johan Åkers	Styrelseledamot, sekreterare	avgick under året
Anders Hemberg	Styrelseledamot, sekreterare	2021
Mattias Persson	Styrelseledamot, kassör	2021
Hanna Egard	Styrelseledamot	avgick under året
Peter Strand	Styrelseledamot	2021
Arben Latifi	Styrelseledamot	avgick under året
Thomas Andersson	Styrelseledamot	2021
Henrik Williamsson	Styrelseledamot	2021
Tom Olofsson	Suppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga eftersom det i stadgarna §11 anges att styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Styrelsen har mellan den 11:e maj och 31:a december 2020 haft sju sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firman tecknas av styrelsen.

### **Revisorer**

Huvudansvarig revisor har under året varit Martin Johnsson, Auktoriserad revisor, tjänstgörande på MOORE Malmö.

### **Valberedning**

Valberedningen har under året bestått av Dimitrios Bizios och Caroline Larsson.

## ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Flera saker som ursprungligen skulle utföras 2020 har enligt underhållsplanen blivit flyttade till år 2021.

### **Årets löpande underhåll**

Åtgärdande och reparation av hissar i A-, B- och C-husen har utförts.

Ifyllande av illaluktande rör i källargolvet i C-huset har utförts.

Filterbyte i alla lägenheter i A- och B-husen har utförts.

Nya möbler till gården har köpts in och monterats samt växter och tillbehör ordnats.

Spolning av ledning i C-huset har utförts.

### **Aktiviteter**

Styrelsen har valt att inte binda pengar igen.

### **Förväntad framtida utveckling**

Under 2021 kommer omfattande ommålning att utföras av fönster och dörrar enligt underhållsplanen.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 820 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna. Styrelsen beslutade därefter att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Den för år 2021 upprättade budgeten visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna och därmed beslutde styrelsen sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 600 000 kr. Under året har föreningen inte gjort någon amortering. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

### **Medlemsinformation**

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar (74 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 138	4 237	5 077	4 086	3 878
Rörelsens kostnader	-3 188	-5 324	-3 393	-4 062	-3 605
Finansiella poster, netto	-692	-739	-761	-773	-823
Årets resultat	258	-1 826	922	-749	-550
Likvida medel & fin. placeringar	3 593	3 060	3 520	2 177	3 341
Skulder till kreditinstitut	44 600	44 600	45 500	45 500	46 951
Fond för yttre underhåll	894	383	311	0	102
Balansomslutning	150 663	151 313	153 179	152 369	154 654
Fastigheternas taxeringsvärde	110 000	110 000	89 000	89 000	89 000
Soliditet %	70	69	70	70	69
Räntekostnad kr/kvm	166	178	182	185	197
Låneskuld kr/kvm	10 594	10 594	10 808	10 808	11 152
Avgift kr/kvm	820	820	820	811	790

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	109 405 000	383 205	-2 957 361	-1 825 868	<b>105 004 976</b>
Avsättning till yttre fond år 2020		511 000	-511 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		0	0		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			-1 825 868	1 825 868	<b>0</b>
Årets resultat				258 436	<b>258 436</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>109 405 000</b>	<b>894 205</b>	<b>-5 294 229</b>	<b>258 436</b>	<b>105 263 412</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 294 229
årets vinst	258 436
	<b>-5 035 793</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 035 793
	<b>-5 035 793</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 794 447	3 821 806
Övriga intäkter	3	343 781	414 937
		<b>4 138 228</b>	<b>4 236 743</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 521 833	-3 669 934
Övriga externa kostnader	5	-553 527	-544 134
Personalkostnader	6	-61 110	-58 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 349	-1 051 349
		<b>-3 187 819</b>	<b>-5 324 068</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>950 409</b>	<b>-1 087 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 304	10 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 277	-748 762
		<b>-691 973</b>	<b>-738 543</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>258 436</b>	<b>-1 825 868</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	146 933 759	147 985 108
		<b>146 933 759</b>	<b>147 985 108</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 933 759</b>	<b>147 985 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 604
Övriga fordringar		1 098	34 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 860	231 361
		<b>135 958</b>	<b>267 900</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	500 000
		<b>0</b>	<b>500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 593 231	2 560 140
		<b>3 593 231</b>	<b>2 560 140</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 729 189</b>	<b>3 328 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 662 948</b>	<b>151 313 148</b>



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

109 405 000

109 405 000

Yttre fond

894 205

383 205

**110 299 205**

**109 788 205**

#### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 294 229

-2 957 361

Årets resultat

258 436

-1 825 868

**-5 035 793**

**-4 783 229**

#### **Summa eget kapital**

**105 263 412**

**105 004 976**

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9, 10

30 975 000

30 975 000

**30 975 000**

**30 975 000**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9, 10

13 625 000

13 625 000

Leverantörsskulder

217 742

278 646

Skatteskulder

101 664

65 136

Övriga skulder

1 221

7 533

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

478 909

1 356 857

**14 424 536**

**15 333 172**

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**150 662 948**

**151 313 148**

## Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01  
-2020-12-31

2019-01-01  
-2019-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

258 436

-1 825 868

Avskrivningar

1 051 349

1 051 349

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 309 785**

**-774 519**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

131 942

354 662

Förändring av kortfristiga skulder

-908 636

860 344

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**533 091**

**440 487**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

0

-900 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**-900 000**

**Årets kassaflöde**

**533 091**

**-459 513**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 060 140

3 519 653

**Likvida medel vid årets slut**

**3 593 231**

**3 060 140**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

#### Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 450 348	3 450 348
Hyresintäkter garage och p-platser, momsreg	121 380	122 131
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	222 720	249 327
	<b>3 794 448</b>	<b>3 821 806</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
IMD EI	188 098	247 716
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	24 318	10 860
Avgift andrahandsupplåtelse	5 101	12 309
Ersättning försäkringsskador	0	17 908
Tillkommande avgifter	126 264	126 144
	<b>343 781</b>	<b>414 937</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	185 639	238 247
Periodiskt underhåll	0	450 795
EI	219 461	339 036
Fjärrvärme	273 481	282 973
Vatten	127 910	114 629
Sophämtning	85 417	84 796
Fastighetsförsäkringar	111 245	97 861
Bredband	122 168	131 056
Bevakningskostnader	25 167	13 969
Brandskyddskostnader	13 641	37 311
Kommunal fastighetsavgift	68 592	32 976
Fastighetsskötsel	117 976	117 270
Städ	16 640	16 463
Oförutsedda skador	85 830	1 594 473
Besiktningkostnader	7 659	5 183
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	80 188
Serviceavtal	59 187	32 708
Mätning konsumtionsavgifter	1 820	0
	<b>1 521 833</b>	<b>3 669 934</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	77 715	86 367
Hyra för garage	395 604	396 508
Extern revision	18 250	19 875
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 131	10 463
Fastighetsjour	9 277	6 987
Styrelse	6 277	1 345
Telefon	2 440	2 975
Mobiltelefon	0	4 979
Korttidsinventarier	11 198	0
Övriga externa kostnader	9 635	14 635
	<b>553 527</b>	<b>544 134</b>

### Not 6 Personalkostnader

Brf Kryddfabriken har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvode	46 500	45 498
Sociala kostnader	14 610	13 153
	<b>61 110</b>	<b>58 651</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 296 000	122 296 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 296 000</b>	<b>122 296 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 514 892	-5 463 543
Årets avskrivningar	-1 051 349	-1 051 349
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 566 241</b>	<b>-6 514 892</b>
Ingående värde mark	32 204 000	32 204 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>32 204 000</b>	<b>32 204 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 933 759</b>	<b>147 985 108</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	653
Förutbetald fastighetsförsäkring	43 266	67 975
Förutbetald hyra av garage	0	105 807
Förutbetald medlems- och föreningsavgift SBC	5 810	465
Förutbetalt bredband	42 281	32 185
Förutbetalda serviceavtal	6 139	11 341
Förutbetald hemsida	0	1 947
Förutbetald fastighetsskötsel	0	1 549
Förutbetald kostnad för skadegörelse	0	9 438
Förutbetalda räntekostnader	37 365	0
	<b>134 861</b>	<b>231 366</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	79 400 000	79 400 000
	<b>79 400 000</b>	<b>79 400 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

13 625 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 44 600 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 625 000	13 625 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	30 975 000	30 975 000
	<b>44 600 000</b>	<b>44 600 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	322 370	284 722
Upplupna räntekostnader	24 697	99 529
Upplupen el	25 716	29 242
Upplupen fjärrvärme	46 727	46 952
Upplupen renhållning	2 209	2 423
Upplupen fastighetsskötsel	8 750	8 750
Upplupen extern revisionskostnad	20 000	21 500
Upplupen reparationskostnad	0	863 739
Upplupen underhållskostnad hissar	28 440	0
	<b>478 909</b>	<b>1 356 857</b>

Årsredovisningen för Brf Kryddfabriken har av styrelsen tillsammans med revisorn undertecknats med elektronisk signering.

Sofi Jonung  
Ordförande

Thomas Andersson  
Styrelseledamot

Anders Hemberg  
Styrelseledamot

Mattias Persson  
Styrelseledamot

Peter Strand  
Styrelseledamot

Henrik Williamsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Johnsson  
Auktoriserad revisor  
MOORE Malmö

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**ÅR Brf Kryddfabriken - 2020 - till påskrift**





Unikt dokument-id:

**82808618-d468-4464-882d-10650a61**

Dokumentets fingeravtryck:

d8324b90f3a27be5bb100b88ca79881d32bd4c854083b21a49fd181fa30ab3bb  
fb3b9e3b277e2a3d4deec78635ef1ac52574c047112e1cb856145bb551e8d374

## Undertecknare

 <b>Jonung</b> E-post: jonung@yahoo.com Enhet: Safari 11.1 on Mac 10.11 (dator) IP nummer: 81.225.229.86 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden	Undertecknad med BankID : Sofi Birgitta Jonung (19760530****)  Betrodd tidsstämpel: 2021-04-16 15:20:41 UTC
 <b>Ta</b> E-post: ta@tnaaevent.se Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 92.33.14.130 IP Plats: Skondal, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : THOMAS ANDERSSON (19580913****)  Betrodd tidsstämpel: 2021-04-17 08:41:14 UTC
 <b>Mattiaspersson83</b> E-post: mattiaspersson83@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android 11 SA SM-G998B (smartmobil) IP nummer: 78.70.191.133 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden	Undertecknad med BankID : MATTIAS PERSSON (19830412****)  Betrodd tidsstämpel: 2021-04-18 12:41:48 UTC
 <b>Anders Hemberg</b> E-post: anders.hemberg@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 31.208.122.74 IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden	Undertecknad med BankID : ANDERS HEMBERG (19671030****)  Betrodd tidsstämpel: 2021-04-19 10:38:31 UTC



<p><b>H</b> <b>Henkewilliamsson</b></p> <p>E-post: henkewilliamsson@gmail.com          Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)          IP nummer: 193.234.62.66          IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : HENRIK WILLIAMSSON (19670604****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:          2021-04-19 12:33:32 UTC</p>
<p><b>P</b> <b>Peter</b></p> <p>E-post: peter@bokatvattnid.se          Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)          IP nummer: 83.185.47.58          IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : PETER STRAND (19661116****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:          2021-04-20 14:17:14 UTC</p>
<p><b>MJ</b> <b>Martin Johnsson</b></p> <p>E-post: martin.johnsson@moorestephens.se          Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)          IP nummer: 37.123.141.20          IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Hans Martin Kenneth Johnsson (19781004****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:          2021-04-21 09:21:42 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2021-04-21 09:21:42 UTC**

