



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kryddhyllan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna höjdes med 5 procent från 2018-01-01.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-01 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning Kumminvägen. Föreningens andel är 26 procent. Samfälligheten förvaltar Kumminvägen och parkeringsplatserna utmed denna.

Styrelsen

Anna Hoffsten	Ordförande
Cecilia Hermansson	Sekreterare
David Prosén	Kassör
Daniel Berggren	Ledamot
Ing-Marie Broberg	Ledamot

Erik Dahl	Suppleant
Jan Erik Hagman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Berggren, Erik Dahl och Cecilia Hermansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Hedrum

Ordinarie Extern

PBAB

Valberedning

Karin Drackner

Lise Romare

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KAFFEBALEN 2	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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

Uppvärmning sker via vattenburen radiatorvärme, ansluten till fjärrvärmenätet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.

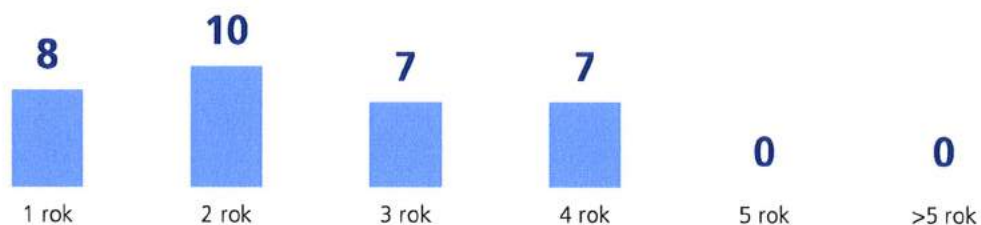
Värdeåret är 2013.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Leverantör

SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Smart Förvaltning Sverige AB

Föreningens ekonomi

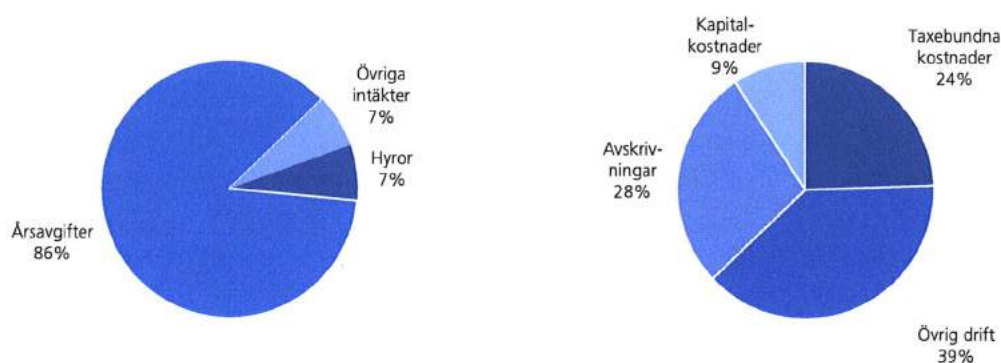
Föreningen har god ekonomi och årsavgiften har varit oförändrad sedan inflyttningen 2013. Den höjning på 5 % som vi gjort fr.o.m. 2018 täcker kostnaden för kollektivt bredband och beräknade kostnadsökningar för de utgifter vi har i föreningen.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	597 034	1 022 892
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 507 689	1 604 897
Finansiella intäkter	14	132
Minskning kortfristiga fordringar	7 657	0
Ökning av kortfristiga skulder	53 759	0
	1 569 119	1 605 029
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 089 299	1 088 643
Finansiella kostnader	158 601	159 543
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 209
Minskning av långfristiga skulder	483 128	769 264
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 228
	1 731 028	2 030 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	435 124	597 034
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-161 909	-425 858

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen anordnade en städdag i april då vi förutom att städa runt fastigheten hyrde en kärra för att forsla bort grovsopor och vi inventerade cykelförrådet. I höstas planterade vi lökar bland buskarna runt huset som förhoppningsvis kommer att blomma till våren.

Vi har fått en ny teknisk förvaltare, Filip Flodin från Smart förvaltning.

Vi har under året försökt få återkoppling från PEAB gällande synpunkter från en OVK-besiktning i slutet av 2016, men inga besked eller åtgärder har ännu kommit från PEAB.

Under året har PEAB installerat en dörröppnare vid huvudentrén på plan 2. Vi har bytt låsfirma till lokala Farsta lås i Hökarängens centrum.

Styrelsen har avtalat om kollektiv TV & bredband via Telia.

Styrelsen har beslutat att införa en avgift vid andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	694	695	695
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 832	5 090	5 501	5 525
Elkostnad/m ² totalyta	70	70	65	64
Värmekostnad/m ² totalyta	72	71	58	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	23	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	85	93	130
Soliditet (%)	85	84	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-218	-121	-160	-190
Nettoomsättning (tkr)	1 508	1 508	1 479	1 475

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 872 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 082 200	0	0	40 082 200
Upplåtelseavgifter	13 397 800	0	0	13 397 800
Fond för yttre underhåll	438 380	163 000	0	275 380
S:a bundet eget kapital	53 918 380	163 000	0	53 755 380
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-644 320	-163 000	-120 865	-360 455
Årets resultat	-217 905	-217 905	120 865	-120 865
S:a ansamlad förlust	-862 226	-380 905	0	-481 320
S:a eget kapital	53 056 154	-217 905	0	53 274 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-217 905
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-481 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 000
summa balanserat resultat	-862 225

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-862 225
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 507 689	1 508 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	96 486
Summa rörelseintäkter		1 507 689	1 604 897
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-900 452	-911 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 373	-141 364
Personalkostnader	Not 6	-62 474	-35 811
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 708	-477 708
Summa rörelsekostnader		-1 567 007	-1 566 351
RÖELSERESULTAT		-59 318	38 546
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 601	-159 543
Summa finansiella poster		-158 587	-159 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-217 905	-120 865
ÅRETS RESULTAT		-217 905	-120 865

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	61 989 168	62 466 876
Summa materiella anläggningstillgångar	61 989 168	62 466 876
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 989 168	62 466 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 657
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	435 270
Summa kortfristiga fordringar	435 270	604 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	435 270	604 837
SUMMA TILLGÅNGAR	62 424 438	63 071 713

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 480 000	53 480 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	438 380	275 380
Summa bundet eget kapital		53 918 380	53 755 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-644 320	-360 455
Årets resultat		-217 905	-120 865
Summa fritt eget kapital		-862 226	-481 320
SUMMA EGET KAPITAL		53 056 154	53 274 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 962 980	9 477 236
Summa långfristiga skulder		8 962 980	9 477 236
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	83 128	52 000
Leverantörsskulder		86 393	61 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	235 783	206 442
Summa kortfristiga skulder		405 304	320 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 424 438	63 071 713

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 301 735	1 299 476
Hyror parkering	69 500	65 592
Hyror förråd	36 000	35 600
Elintäkter	100 452	107 738
Öresutjämning	2	5
	1 507 689	1 508 411

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	96 486
	0	96 486

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	69 282	96 241
	Fastighetskötsel beställning	749	3 375
	Fastighetskötsel gård entreprenad	28 528	0
	Snöröjning/sandning	15 511	9 100
	Städning entreprenad	38 940	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 647	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 500
	Hissbesiktning	1 225	1 200
	Myndighetstillsyn	0	7 020
	Bevakning	6 360	6 030
	Gemensamma utrymmen	129	9 993
	Sopphantering	4 049	0
	Gård	1 623	3 902
	Serviceavtal	15 670	24 368
	Förbrukningsmateriel	7 110	9 750
	Fordon	329	178
		191 151	208 657
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	8 075
	Entré/trapphus	1 688	0
	Lås	5 176	2 179
	VVS	0	7 902
	Ventilation	3 163	1 578
		10 026	19 734
	Taxebundna kostnader		
	El	131 398	130 387
	Värme	133 978	132 297
	Vatten	49 533	47 121
	Sophämtning/renhållning	104 469	105 799
		419 378	415 604
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 785	18 063
	Tomträttsavgäld	208 500	208 500
	Samfällighetsavgift	28 100	0
	Kabel-TV	24 512	40 910
		279 897	267 473
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	900 452	911 468

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	300	300
	Inkassering avgift/hyra	425	4 775
	Revisionsarvode extern revisor	43 750	43 750
	Föreningskostnader	200	1 302
	Styrelseomkostnader	2 959	2 166
	Fritids- och trivselkostnader	503	572
	Förvaltningsarvode	60 270	58 657
	Förvaltningsarvoden övriga	0	600
	Administration	3 028	4 618
	Korttidsinventarier	10 188	0
	Konsultarvode	0	15 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	9 500
		126 373	141 364
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	27 250
	Sociala kostnader	14 474	8 561
		62 474	35 811
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	477 708	477 708
		477 708	477 708
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 900 000	63 900 000
	Utgående anskaffningsvärde	63 900 000	63 900 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 433 124	-955 416
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 708	-477 708
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 910 832	-1 433 124
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 989 168	62 466 876
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 575 000	6 575 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		35 400 000	35 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 400 000	35 400 000
		35 400 000	35 400 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	146	146
	Klientmedel hos SBC	435 124	597 034
		435 270	597 180

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	275 380	112 380
	Reservering enligt stadgar	163 000	163 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	438 380	275 380

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Swedbank	2,670 %	3 393 000	3 411 000	2018-02-27
	Handelsbanken	1,250 %	3 372 146	3 406 382	2018-06-30
	Handelsbanken	1,200 %	2 280 962	2 711 854	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		9 046 108	9 529 236	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-83 128	-52 000	
			8 962 980	9 477 236	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 630 468 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 420 000	10 420 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	48 000	32 000
	Sociala avgifter	15 000	10 054
	Ränta	26 303	27 342
	Avgifter och hyror	146 480	137 046
		235 783	206 442

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade för 2018, däremot kommer styrelsen förbereda och följa upp den 5-årsbesiktning som PEAB ska utföra i vår.

Styrelsens underskrifter

FARSTA den 20/2 2018



Anna Hoffsten
Ordförande



Cecilia Hermansson
Sekreterare



David Prosén
Kassör

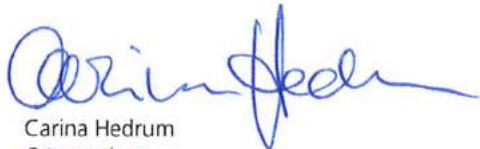


Daniel Berggren
Ledamot

Ing-Marie Broberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2018 .



Carina Hedrum
~~Extern-revisor~~
Godkänd revisor,
Medlem i Far

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kryddhyllans finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-04-19 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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. Risker 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kryddhyllan för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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:

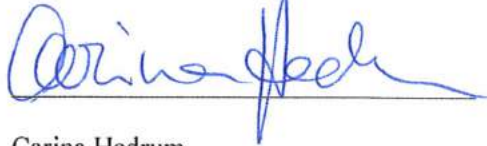
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 mars 2018



Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 365 000	1 301 735	1 301 700
Hyror parkering	69 000	69 500	66 000
Hyror förråd	36 000	36 000	36 000
Elintäkter	100 000	100 452	86 000
Öresutjämning	0	2	0
	1 570 000	1 507 689	1 489 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-111 000	-69 282	-16 250
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-749	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-28 528	-33 750
Snöröjning/sandning	-13 000	-15 511	-12 750
Städning entreprenad	0	-38 940	-46 250
Mattvätt/Hyrmattor	0	-1 647	0
Hissbesiktning	-1 300	-1 225	-1 200
Bevakning	-6 000	-6 360	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-129	-5 000
Sophantering	0	-4 049	0
Gård	-4 000	-1 623	-3 000
Serviceavtal	-24 500	-15 670	-20 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-7 110	-5 000
Fordon	-500	-329	0
	-182 300	-191 151	-151 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-10 000
Entré/trapphus	0	-1 688	0
Lås	0	-5 176	0
Ventilation	0	-3 163	0
	-10 000	-10 026	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-137 000	-131 398	-127 600
Värme	-135 900	-133 978	-134 000
Vatten	-49 700	-49 533	-47 000
Sophämtning/renhållning	-111 000	-104 469	-111 000
	-433 600	-419 378	-419 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 200	-18 785	-22 000
Tomträttsavgäld	-208 500	-208 500	-208 500
Samfällighetsavgift	-18 000	-28 100	-15 000
Kabel-TV	-31 000	-24 512	-31 150
Bredband	-64 500	0	-2 250
Övriga fastighetskostnader	0	0	-30 000
	-341 200	-279 897	-308 900

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-300	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-43 750	-44 600
Föreningskostnader	-1 500	-200	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 959	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-503	-1 000
Förvaltningsarvode	-61 500	-60 270	-60 200
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-4 000	-3 028	-4 000
Korttidsinventarier	0	-10 188	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 750	-4 900
	-99 800	-126 373	-123 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-48 000	-32 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 474	-10 000
	-63 000	-62 474	-42 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-477 708	-477 708	-477 708
	-477 708	-477 708	-477 708
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 607 608	-1 567 007	-1 533 108
RÖRELSERESULTAT	-37 608	-59 318	-43 408
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-165 000	-158 601	-170 000
	-165 000	-158 587	-170 000
RESULTAT	-202 608	-217 905	-213 408