



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken med säte i Malmö org.nr. 769614-7664 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågen 3	2006-07-13	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	garageplatser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 210
Totalt 83 objekt		4 210

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofi Jonung	Ordförande	2019-05-20	2024-06-11
Julius Mauritzson	Ordförande	2024-06-11	
Julius Mauritzson	Ledamot	2023-08-02	2024-06-11
Leif Larsson	Ledamot	2024-06-11	
Malin Eriksson	Ledamot	2021-06-11	2024-06-11
Malin Eriksson	Suppleant	2024-06-11	
Annsöfi Nihlén	Ledamot	2023-08-02	
Peter Strand	Ledamot	2020-12-09	2024-06-11
Peter Strand	Suppleant	2024-06-11	
Björn Kjellberg	Ledamot	2024-06-11	
Mattias Persson	Ledamot	2020-06-05	
Saralouise Bengtsson	Ledamot	2023-02-16	2024-01-16
Pauline Jeannot	Ledamot	2024-06-11	
Thomas Andersson	Suppleant	2023-08-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Persson (ledamot) och Björn Kjellberg (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea vald av föreningen.

Valberedning har varit: Tom Olofsson valdes till ny valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2024-06-26.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Flera saker som ursprungligen skulle utföras 2023 blev flyttade till 2024 och utfördes. OVK för C-huset utfördes i januari 2024.



En läcka upptäcktes i taket på C-huset som ett resultat av felaktig lutning från när byggnaden gjordes om till bostäder. Omfattande arbete har utförts för att byta ut taket på hela C-huset med nytt material samt korrekt lutning.

Årets löpande underhåll

- Reparation av hissar.
- Byte av elmätare i A&B-husen i januari 2024.
- Reparation av påverkad lägenhet som fått skador från läckage i taket på C-huset.
- Undersökning av ventilation i A&B huset samt utvärdering av leverantörer för att åtgärdas under 2025.

Aktiviteter

Styrelsen har valt att inte binda pengar igen. Beroende på ränteutvecklingen kommer nytt besked tas 2025.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4% fr.o.m 1 januari 2025.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Ventilation och fläktproblemet i A&B huset kommer åtgärdas 2025 då styrelsen under 2024 har utrett problemet och hittat relevant leverantör.

Ekonomi

Amortering av lån har ej skett under året då styrelsen har behövt säkerställa likvida medel för reparation av taket på C-huset samt byte av ventilation i A&B huset (framflyttat till 2025). Amortering utfördes med 500.000 i januari 2025 samt planerat för ytterligare amortering senare under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fasaden ska tvättas och putsen färgas om
- Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 69.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	113	110	244	311
Skuldsättning, kr/kvm	10 000	10 000	10 356	10 356	10 594
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 000	10 000	10 356	10 356	10 594
Räntekänslighet, %	10	12	13	12	12
Energikostnad, kr/kvm	209	207	240	191	147
Årsavgifter, kr/kvm	956	836	823	895	864
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	91	92	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	979	907	977	983
Nettoomsättning, tkr	4 496	3 947	3 807	4 075	3 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	-568	-804	-613	-546	258
Soliditet, %	70	70	70	70	70

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 412 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 224 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för +4% från 1 januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 072 000	0	0	92 072 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	17 333 000	0	0	17 333 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 487 586	0	160 037	2 647 623
S:a bundet eget kapital, kr	111 892 586	0	160 037	112 052 623
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 788 383	-804 482	-160 037	-8 752 901
Årets resultat, kr	-804 482	804 482	-568 139	-568 139
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 592 865	0	-728 176	-9 321 040
S:a eget kapital, kr	103 299 721	0	-568 139	102 731 583

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 766 000 kr samt ianspråktagande skett med 605 963 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 592 865
Årets resultat, kr	-568 139
Reservation till underhållsfond, kr	-766 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	605 964
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 321 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 321 040
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 496 170	3 947 235
Övriga intäkter	3	173 552	176 208
		4 669 722	4 123 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 235 619	-2 103 221
Övriga externa kostnader	5	-714 223	-631 935
Personalkostnader	6	-75 304	-68 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 952	-1 050 952
		-4 076 098	-3 855 104
Rörelseresultat		593 624	268 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 792	11 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 164 555	-1 084 769
		-1 161 763	-1 072 821
Årets resultat		-568 139	-804 482

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	142 729 157	143 780 109
		142 729 157	143 780 109
Summa anläggningstillgångar		142 729 157	143 780 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 945 297	2 531 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	321 982	253 316
		3 267 279	2 784 974
Summa omsättningstillgångar		3 267 279	2 784 974
SUMMA TILLGÅNGAR		145 996 436	146 565 083

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 405 000	109 405 000
Yttre fond		2 647 623	2 487 586
		112 052 623	111 892 586
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 752 901	-7 788 383
Årets resultat		-568 139	-804 482
		-9 321 040	-8 592 865
Summa eget kapital		102 731 583	103 299 721
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	21 250 000
		0	21 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	42 100 000	20 850 000
Leverantörsskulder		287 601	318 681
Skatteskulder		154 512	149 184
Övriga skulder		39 313	31 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	683 427	666 376
		43 264 853	22 015 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 996 436	146 565 083

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-568 139

-804 482

Avskrivningar

1 050 952

1 050 952

Kassaflöde från den löpande verksamheten**482 813****246 470****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-70 021

-74 730

Förändring av kortfristiga skulder

-509

367 858

Kassaflöde från den löpande verksamheten**412 283****539 598****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

0

-1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****-1 500 000****Årets kassaflöde****412 283****-960 402****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 527 296

3 487 698

Likvida medel vid årets slut**2 939 579****2 527 296**

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 118 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 2024.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 691 836	3 162 819
Hyresintäkter garage och p-platser	473 236	360 856
IMD El	213 019	299 433
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	118 080	124 128
Öresutjämning	-1	-1
	4 496 170	3 947 235

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering och kabel-tv. El och bredband debiteras separat. IMD el 2023 innehåller intäkt för 17 månader då den inkluderar intäkt för aug.-dec. 2022 som inte bokats upplupet i bokslut för 2022. Den faktiska intäkten för IMD el 2023 är 230 726 kr.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	14 232	4 642
Erhållna bidrag	0	157 699
Ersättning från försäkringsbolag	146 426	0
Övriga intäkter	12 894	13 867
	173 552	176 208

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	158 549	200 595
Periodiskt underhåll	605 963	299 431
El	333 059	428 824
Fjärrvärme	369 638	268 128
Vatten och avlopp / VA	175 167	172 457
Sophämtning	13 509	94 070
Fastighetsförsäkringar	104 113	97 838
Bredband och kabel-TV	125 033	121 905
Bevakningskostnader	33 323	28 512
Brandskyddskostnader	15 648	10 901
Kommunal fastighetsavgift	78 240	76 272
Fastighetsskötsel	131 317	127 581
Städ	19 282	18 399
Oförutsedda skador	2 981	0
Besiktningsskostnader	35 368	16 547
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 141	102 269
Serviceavtal	13 085	25 962
Förbrukningsmaterial	3 203	13 530
	2 235 619	2 103 221

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	90 678	89 893
Hyra för garage	517 536	446 559
Extern revision	16 700	22 125
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 628	6 038
Föreningsstämma/styrelse	14 578	12 733
Telefon	6 450	5 861
Servicekostnader för fördelningsmätning	19 458	18 921
Övriga externa kostnader	35 195	29 804
Öresutjämning	0	1
	714 223	631 935

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 004	16 496
	75 304	68 996

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 296 000	122 296 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 296 000	122 296 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 719 891	-9 668 939
Årets avskrivningar	-1 050 952	-1 050 952
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 770 843	-10 719 891
Ingående värde mark	32 204 000	32 204 000
Utgående värde mark	32 204 000	32 204 000
Utgående redovisat värde	142 729 157	143 780 109
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	123 000 000	123 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	53 710	50 403
Förutbetald hyra av garage	132 366	86 006
Förutbetalda serviceavtal	3 278	7 347
Förutbetalda bevakningskostnader	14 463	4 590
Förutbetalt bredband	18 000	18 600
Förutbetald kabel-TV	14 164	11 520
Upplupen IMD el	86 001	74 850
	321 982	253 316

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	79 400 000	79 400 000
	79 400 000	79 400 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

42 100 000 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 det kommande året för den totala skulden är 500 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 600 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	42 100 000	20 850 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	21 250 000
	42 100 000	42 100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	385 623	399 391
Upplupna räntekostnader	162 299	150 961
Upplupen el	34 488	91 253
Upplupen fjärrvärme	48 922	0
Upplupen renhållning	4 810	2 970
Upplupen vatten	14 909	0
Upplupen extern revisionskostnad	22 375	21 800
Övriga upplupna kostnader	10 000	0
Öresutjämning	1	1
	683 427	666 376

Årsredovisningen för Brf Kryddfabriken har undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Julius Mauritzson
Ordförande

Björn Kjellberg
Styrelseledamot

Mattias Persson
Styrelseledamot

Leif Larsson
Styrelseledamot

Annsöfi Nihlén
Styrelseledamot

Pauline Jeannot
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kryddfabriken, org.nr. 769614-7664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddfabriken för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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.

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 misstag, 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 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. Risker 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.

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 Kryddfabriken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 föreningen 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 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

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIUS MAURITZSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 13:22:40



BJÖRN KJELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 23:00:50



LEIF LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:40:02



ANNSOFI NIHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 13:01:51



PAULINE JEANNOT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:58:51



MATTIAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:10:59



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:16:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:15:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.