



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken med säte i Malmö org.nr. 769614-7664 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågen 3	2006-07-13	2009

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-01.

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

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

Föreningen hyr garageplatserna av Belvisio Sågen 2 AB med kontrakt till och med 2034-12-31.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofi Jonung	Ordförande	2019-05-20	
Thomas Andersson	Ledamot	2020-06-05	2023-08-02
Thomas Andersson	Suppleant	2023-08-02	
Malin Eriksson	Ledamot	2021-06-11	
Annsöfi Nihlén	Ledamot	2023-05-15	
Peter Strand	Ledamot	2020-12-09	
Henrik Williamsson	Ledamot	2023-02-16	2023-08-02
Anders Hemberg	Ledamot	2022-12-22	2023-02-16
Mattias Persson	Ledamot	2020-06-05	
Saralouse Bengtsson	Ledamot	2023-02-16	2023-09-15
Julius Mauritzson	Ledamot	2023-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofi Jonung, Malin Eriksson, Mattias Persson, Peter Strand, Thomas Andersson, Annsöfi Nihlén och Julius Mauritzson.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Martin Johnsson vald av föreningen. Afrodita Cristea (Bo Revision AB) har granskat bokslutet på styrelsens uppdrag.

Valberedning har varit: Dimitrios Bizios (sammanställande) och Caroline Larsson, valda vid föreningsstämman 2023.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Januari 2023 var en avgiftsfri månad.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-01.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

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

### Årets löpande underhåll

- Reparation av hiss i C-huset.
- Byte av elmätare i C-huset (i A&B-husen i januari 2024).
- Byte av porttelefonsystem.
- Reparation av golv i C-huset mellan 2 lägenheter (fukt).

### Aktiviteter

Styrelsen har valt att inte binda pengar igen.

### Årsavgifter

Styrelsen beslöt att inte höja årsavgiften under 2023. Styrelsen beslöt dock att höja årsavgiften med 8% fr.o.m. 1 januari 2024.

### Förväntad framtida utveckling

#### Ombyggnad och underhållsplan

Under 2024 kommer OVK att genomföras i C-huset. Fuktgenomslag av ytskikt på A- & B-husen skall åtgärdas. C-husets fläktproblem skall åtgärdas.

#### Ekonomi

Amortering på ett av lånen genomfört.

#### Kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 113 kr/kvm.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8%.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	113	110	244	311	-77
Skuldsättning, kr/kvm	10 000	10 356	10 356	10 594	10 594
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 000	10 356	10 356	10 594	10 594
Räntekänslighet, %	12	13	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	207	240	191	147	175
Årsavgifter, kr/kvm	836	823	895	864	878
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	91	92	88	87
Totala intäkter, kr/kvm	979	907	977	983	1 006
Nettoomsättning, tkr	3 947	3 807	4 075	3 983	4 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	-804	-613	-546	258	-1 826
Soliditet, %	70	70	70	70	69

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 239 017	0	248 569	2 487 586
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>111 644 017</b>	<b>0</b>	<b>248 569</b>	<b>111 892 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 927 022	-612 791	-248 569	-7 788 383
Årets resultat, kr	-612 791	612 791	-804 482	-804 482
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 539 813</b>	<b>0</b>	<b>-1 053 051</b>	<b>-8 592 865</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>104 104 204</b>	<b>0</b>	<b>-804 482</b>	<b>103 299 721</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 548 000 kr varav 299 431 kr har tagits i anspråk.

## 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	-7 539 813
Årets resultat, kr	-804 482
Reservation till underhållsfond, kr	-548 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	299 431
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-8 592 864</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-8 592 864</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 947 235	3 504 960
Övriga intäkter	3	176 208	314 451
		<b>4 123 443</b>	<b>3 819 411</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 103 221	-1 910 548
Övriga externa kostnader	5	-631 935	-669 917
Personalkostnader	6	-68 996	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 952	-1 051 349
		<b>-3 855 104</b>	<b>-3 695 290</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>268 339</b>	<b>124 121</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 948	3 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 084 769	-740 042
		<b>-1 072 821</b>	<b>-736 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-804 482</b>	<b>-612 791</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	143 780 109	144 831 061
		<b>143 780 109</b>	<b>144 831 061</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 780 109</b>	<b>144 831 061</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 531 658	3 489 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	253 316	181 116
		<b>2 784 974</b>	<b>3 670 647</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 784 974</b>	<b>3 670 647</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>146 565 083</b>	<b>148 501 708</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 405 000	109 405 000
Yttre fond		2 487 586	2 239 017
		<b>111 892 586</b>	<b>111 644 017</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 788 383	-6 927 022
Årets resultat		-804 482	-612 791
		<b>-8 592 865</b>	<b>-7 539 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 299 721</b>	<b>104 104 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	21 250 000	30 975 000
		<b>21 250 000</b>	<b>30 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	20 850 000	12 625 000
Leverantörsskulder		318 681	238 200
Skatteskulder		149 184	142 944
Övriga skulder		31 121	42 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	666 376	373 723
		<b>22 015 362</b>	<b>13 422 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>146 565 083</b>	<b>148 501 708</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-804 482	-612 791
Avskrivningar		1 050 952	1 051 349
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>246 470</b>	<b>438 558</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-74 729	38 461
Förändring av kortfristiga skulder		367 858	7 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>539 599</b>	<b>484 826</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-1 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-960 401</b>	<b>484 826</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 487 698	3 002 872
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 527 297</b>	<b>3 487 698</b>

## 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 119 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 2023.

#### 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**

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 162 819	3 162 819
Hyresintäkter garage och p-platser	360 856	342 140
IMD El	299 433	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	124 128	0
	<b>3 947 236</b>	<b>3 504 959</b>

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

**Not 3 Övriga intäkter**

	2023	2022
IMD El	0	176 379
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	4 642	9 890
Erhållna bidrag	157 699	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	0	126 144
Övriga intäkter	13 867	2 038
	<b>176 208</b>	<b>314 451</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023	2022
Löpande underhåll	200 595	180 305
Periodiskt underhåll	299 431	24 494
El	428 824	563 713
Fjärrvärme	268 128	306 757
Vatten	172 457	138 244
Sophämtning	94 070	102 790
Fastighetsförsäkringar	97 838	91 696
Bredband och kabel-TV	121 905	130 283
Bevakningskostnader	28 512	19 079
Brandskyddskostnader	10 901	3 405
Kommunal fastighetsavgift	76 272	72 912
Fastighetsskötsel	127 581	127 182
Städ	18 399	17 623
Oförutsedda skador	0	51 012
Besiktningkostnader	16 547	25 822
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	102 269	0
Serviceavtal	25 962	42 513
Förbrukningsmaterial	13 530	12 503
Drivmedel fordon och maskiner, fastighetsskötsel	0	215
	<b>2 103 221</b>	<b>1 910 548</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningskostnader	89 893	83 075
Hyra för garage	446 559	478 602
Extern revision	22 125	20 175
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 038	9 902
Föreningsstämma/styrelse	12 733	11 160
Telefon	5 861	5 123
Servicekostnader för fördelningsmätning	18 921	24 034
Konsultarvoden	0	14 750
Övriga externa kostnader	29 804	23 095
	<b>631 934</b>	<b>669 916</b>

Hyra för garage innefattar hyresintäkt för 13 månader år 2022 samt 11 månader år 2023.

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	16 496	15 176
	<b>68 996</b>	<b>63 476</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
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	-9 668 939	-8 617 590
Årets avskrivningar	-1 050 952	-1 051 349
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 719 891</b>	<b>-9 668 939</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>143 780 109</b>	<b>144 831 061</b>
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	<b>123 000 000</b>	<b>123 000 000</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	50 403	47 435
Förutbetald hyra av garage	86 006	81 056
Förutbetalda serviceavtal	7 347	16 217
Förutbetalda bevakningskostnader	4 590	4 223
Förutbetalt bredband	18 600	22 455
Förutbetald kabel-TV	11 520	9 731
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	74 850	0
	<b>253 316</b>	<b>181 117</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	79 400 000	79 400 000
	<b>79 400 000</b>	<b>79 400 000</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

20 850 000 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.

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 500 000 kr. Amorteringar planeras med 1 000 000 kr/år.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 37 100 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	20 850 000	12 625 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	21 250 000	30 975 000
	<b>42 100 000</b>	<b>43 600 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	399 391	71 771
Upplupna räntekostnader	150 961	131 358
Upplupen el	91 253	90 855
Upplupen fjärrvärme	0	46 322
Upplupen renhållning	2 970	2 846
Upplupen extern revisionskostnad	21 800	20 800
Upplupen reparation hiss	0	6 611
Upplupen övrigt	0	3 160
	<b>666 375</b>	<b>373 723</b>

Årsredovisningen för Brf Kryddfabriken har undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den 2024-05-02

Sofi Jonung  
Ordförande

Peter Strand  
Styrelseledamot

Mattias Persson  
Styrelseledamot

Malin Eriksson  
Styrelseledamot

Annsöfi Nihlén  
Styrelseledamot

Julius Mauritzson  
Styrelseledamot

## 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 föreningsstämman 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.



# Verifikat

Transaktion 09222115557516385464

## Dokument

Brf Kryddfabriken årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2024-04-29 14:11:05 CEST (+0200) av Aurora  
Tamas (AT)  
Färdigställt 2024-05-02 17:06:45 CEST (+0200)

## Initierare

Aurora Tamas (AT)  
HSB Malmö  
aurora.tamas1@hsb.se

## Signerare

Annsofi Nihlén (AN)  
Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken  
annsofi.nihlen@pkxpert.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNSOFI NIHLÉN"  
Signerade 2024-04-29 14:32:36 CEST (+0200)

Peter Strand (PS)  
Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken  
peter@bokatvattid.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER STRAND"  
Signerade 2024-04-29 17:53:19 CEST (+0200)

Mattias Persson (MP)  
Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken  
mattias@brfkryddfabriken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS CHRISTIAN PERSSON"  
Signerade 2024-04-29 14:56:15 CEST (+0200)

Malin Eriksson (ME)  
Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken  
malini.eriksson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN ERIKSSON"  
Signerade 2024-04-30 09:57:35 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516385464

Sofi Jonung (SJ)  
Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken  
*sjonung@icloud.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofi Birgitta Jonung"*  
*Signerade 2024-05-02 17:06:45 CEST (+0200)*

Julius Mauritzson (JM)  
Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken  
*julius.mauritzson@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JULIUS MAURITZSON"*  
*Signerade 2024-05-02 17:02:23 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



**Brf Kryddfabriken**  
**769614-7664**

## Rapport över genomförda granskningsåtgärder avseende räkenskapsåret 2023

På uppdrag av styrelsen har jag genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen för Brf Kryddfabriken. Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits inte är en revision så bestyrker vi inget om årsredovisningen. Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) skulle kanske andra förhållanden ha kunnat komma till vår kännedom och rapporterats till er.

Granskningsåtgärderna som vidtagits för att bedöma resultat- och balansräknings, noters samt förvaltningsberättelsens riktighet kan sammanfattas enligt följande:

1. Avstämning av ingående balanser.
2. Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen.
3. Avstämning av tillgångar.
4. Avstämning av insatser.
5. Avstämning av skulder.
6. Analytisk granskning av resultaträkningens poster.
7. Granskning av förvaltningsberättelsen.

Vi har gjort följande iakttagelser:

- a) När det gäller punkt 1 fann vi att den ingående balansen är väsentligt korrekt.
- b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudbok på rätt sätt överförts till årsredovisningen.
- c) När det gäller punkt 3 fann vi att tillgångarna är rätt bokförda.
- d) När det gäller punkt 4 fann vi att insatser är rätt bokförda.
- e) När det gäller punkt 5 fann vi att upptagna skulder i årsredovisningen är rätt bokförda.
- f) När det gäller punkt 6 har vi inte noterat några väsentliga felaktigheter.
- g) När det gäller punkt 7 så fann vi att förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea 2024-05-03

BoRevision i Sverige AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557516729440

## Dokument

Rapport- Granskning på uppdrag av styrelsen  
Huvuddokument  
1 sida  
*Startades 2024-05-03 13:29:53 CEST (+0200) av Aurora  
Tamas (AT)*  
*Färdigställt 2024-05-03 18:58:29 CEST (+0200)*

## Initierare

Aurora Tamas (AT)  
HSB Malmö  
*aurora.tamas1@hsb.se*

## Signerare

Afrodita Cristea (AC)  
BoRevision  
*afrodita.cristea@borevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"AFRODITA DORINA CRISTEA"*  
*Signerade 2024-05-03 18:58:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

