



Brf Kryddlandet

ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Kryddlandet, org.nr 769608-0873, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2002-02-27. Föreningen äger fastigheterna Kryddlandet 86 och Humusen 19. Byggnaderna, 4 flerbostadshus, uppfördes år 2002 och har värdeår 2006. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeslut till 1 575 kvm, varav 1 429 kvm utgör lägenhetsyta och 146 kvm utgör lokalyta. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. I lokalen bedrivs bl.a. restaurangverksamhet och kontrakt löper till och med 2026-10-01. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalen.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Maria Trädgårdsstad och Maria Gärde. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar sophantering och gemensamma ytor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhållsplanen har uppdaterats och fastigheterna har besiktigats av styrelsen

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Byte till LED armaturer i carportarna.
- OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler.

Under året är samtliga tak rensade från mossor och skräp.

Föreningen höjde senast sina avgifter 24-01-01 med 5 % . Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 5% från och med 25-01-01.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och vid årets slut var medlemsantalet 23.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2024.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Elisabeth Axelsson (ordförande), Niels Hedberg, Maud Söderström och Mathias Mauritzon . Suppleanter var Jonas Johansson och Jessica Hall

Föreningsvald revisor har varit Daniel Larsson, auktoriserad revisor KPMG AB.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 615	1 535	1 452	1 446
Årets resultat, tkr	64	13	-275	-245
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1	-253	-265	-217
Soliditet (%)	54	54	53	53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	933	889	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	82	81	-	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	228	204	-	-
Skuldsättning kr/kvm	11 280	11 280	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	12 433	12 433	-	-
Sparande, kr/kvm	267	323	-	-
Räntekänslighet	13	14	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltal (kr/kvm) utifrån totalytan på 1 575 kvm.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus eventuella intäkter (elstöd år 2023) som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	17 160 369	5 284 631	266 131	-1 571 813	13 059
Disposition enligt stämmobeslut				13 059	-13 059
Från fond för yttre underhåll			-35 332	35 332	
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Årets resultat					63 927
Vid årets slut	17 160 369	5 284 631	330 799	-1 623 422	63 927

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	63 927	13 059
Uttag ur Fond för yttre underhåll*	35 332	173 813
Reservering till Fond för yttre underhåll**	-100 000	-439 944
Resultat efter disposition av underhåll	-741	-253 072

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll. 2022 täckte inte fondbehållningen kostnaderna då årets planerade underhåll uppgick till cirka 451 000 kr.

** Reservering till fond för yttre underhåll sker enligt gällande underhållsplan vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-1 623 422
Årets resultat	63 927
Balanseras i ny räkning	-1 559 495

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 614 660	1 534 956
Övriga rörelseintäkter	2	17 660	34 048
Summa rörelseintäkter		1 632 320	1 569 004
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-718 670	-751 806
Övriga externa kostnader	4	-76 408	-66 134
Personalkostnader	5	-36 245	-24 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 251	-321 251
Summa rörelsekostnader		-1 152 574	-1 163 354
Rörelseresultat		479 746	405 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 761	28 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 580	-420 617
Summa finansiella poster		-415 819	-392 591
Resultat efter finansiella poster		63 927	13 059
Resultat före skatt		63 927	13 059
Årets resultat		63 927	13 059

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		37 507 473	37 828 724
Summa materiella anläggningstillgångar		37 507 473	37 828 724
Summa anläggningstillgångar		37 507 473	37 828 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		1 023	936
Övriga fordringar		18 477	61 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 120	21 472
Summa kortfristiga fordringar		41 620	83 893
<i>Kassa och bank</i>	7	1 541 772	1 384 617
Summa omsättningstillgångar		1 583 392	1 468 510
SUMMA TILLGÅNGAR		39 090 865	39 297 234



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		22 445 000	22 445 000
Fond för yttre underhåll		330 799	266 131
Summa bundet eget kapital		22 775 799	22 711 131
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 623 422	-1 571 813
Årets resultat		63 927	13 059
Summa fritt eget kapital		-1 559 495	-1 558 754
Summa eget kapital		21 216 304	21 152 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	12 381 250	7 856 250
Summa långfristiga skulder		12 381 250	7 856 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 085 000	9 910 000
Leverantörsskulder		41 968	19 284
Aktuella skatteskulder		90 302	88 304
Övriga skulder		4 742	11 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 299	259 523
Summa kortfristiga skulder		5 493 311	10 288 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 090 865	39 297 234

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	63 927	13 059
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	321 251	321 251
	<u>385 178</u>	<u>334 310</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385 178	334 310
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	35 520	-67 990
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	36 458	56 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 156	323 112
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	157 156	23 112
Likvida medel vid årets början	1 384 616	1 361 505
Likvida medel vid årets slut	1 541 772	1 384 617

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	
-Byggnader	Rak	0,83%
-Fasader	Rak	1%
-Fiber	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering ska enligt stadgarna varje år göras enligt gällande underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 333 404	1 269 912
Hyror	281 256	265 044
Summa	1 614 660	1 534 956

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	17 196	17 196
Övriga intäkter	464	16 852
Summa	17 660	34 048

Under 2023 har föreningen fått elstöd på 14 437 kr som är bokat under övriga intäkter.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	38 758	16 412
Uppvärmning	231 278	232 957
Vatten	88 480	72 563
Fastighetsservice	117 300	138 404
Försäkring	21 472	18 853
Kommunikation	3 544	9 031
Löpande underhåll	136 988	44 991
Planerat underhåll	35 332	173 813
Fastighetsskatt	45 519	44 782
Summa	718 671	751 806

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	62 213	50 690
Extern revision	14 195	14 382
Medlemsverksamhet	-	1 062
Summa	76 408	66 134

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	28 000	20 000
Övriga arvoden	2 000	-
Sociala avgifter	6 245	4 163
Summa	36 245	24 163

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärden vid årets början		
Byggnader	33 996 000	33 996 000
Mark	5 904 000	5 904 000
Fasader	1 334 000	1 334 000
Fiber	147 703	147 703
	<u>41 381 703</u>	<u>41 381 703</u>

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 381 703	41 381 703
---	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-3 388 608	-3 095 467
Fasader	-120 060	-106 720
Fiber	-44 310	-29 540
	<u>-3 552 978</u>	<u>-3 231 727</u>

Årets avskrivningar byggnader	-293 141	-293 141
Årets avskrivning fasader	-13 340	-13 340
Årets avskrivning fiber	-14 770	-14 770
	<u>-321 251</u>	<u>-321 251</u>

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 874 229	-3 552 978
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut varav	37 507 473	37 828 725
---	-------------------	-------------------

Byggnader	30 314 251	30 607 391
Fasader	1 200 900	1 213 940
Fiber	88 622	103 393
Mark	5 904 000	5 904 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus	22 752 000	6 339 000	29 091 000
Hyreshus lokaler	<u>1 338 000</u>	<u>280 000</u>	1 618 000
Summa	24 090 000	6 619 000	30 709 000

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	916 532	779 272
SBAB	<u>625 240</u>	<u>605 345</u>
Summa	1 541 772	1 384 617

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,22%	2028-09-01	2028-09-01	3 171 250	3 291 250
Stadshypotek	0,97%	2024-10-30	2024-10-30	-	9 650 000
Stadshypotek	3,90%	2027-09-01	2027-09-01	4 685 000	4 825 000
Stadshypotek	2,58%	2026-10-30	2026-10-30	4 805 000	-
Stadshypotek	3,278%	2025-01-30	2025-10-30	4 805 000	-
Summa				17 466 250	17 766 250
Varav kortfristig del				5 085 000	9 910 000
Varav långfristig del				12 381 250	7 856 250

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000
Ställda säkerheter	20 500 000	20 500 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningen är signerat digitalt av styrelsen

Helsingborg

Elisabeth Axelsson

Niels Hedberg

Maud Söderström

Mathias Mauritzon

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra underskrifter

KPMG AB
Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547993049

Dokument

886 Kryddlandet årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-28 10:29:14 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-06-02 09:37:39 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Elisabeth Axelsson (EA)
bettan5520axelsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABETH AXELSSON"
Signerade 2025-05-28 10:50:07 CEST (+0200)

Niels Hedberg (NH)
n.hedberg7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIELS HEDBERG"
Signerade 2025-05-28 10:45:16 CEST (+0200)

Maud Söderström (MS)
maud256@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAUD SÖDERSTRÖM"
Signerade 2025-05-28 20:46:08 CEST (+0200)

Mathias Mauritzon (MM)
mathias.mauritzon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATHIAS MAURITZON"
Signerade 2025-05-28 10:51:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547993049

Daniel Larsson (DL)
daniel.larsson1@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Daniel Larsson"
Signerade 2025-06-02 09:37:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kryddlandet, org. nr 769608-0873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kryddlandet för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kryddlandet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg enligt vår digitala signatur

KPMG AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Daniel Larsson

Undertecknare

Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-02 07:43:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: IV3XO-WWG70-JBVZ1-F4WXY-400YJ-1PQWB

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne