

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Kryddgården
Org nr: 785000-1574



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kryddgården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har ökat något p.g.a. omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 598% till 1161%.

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 632 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väster 11:20 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 42 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Brändströmsgatan 2 och Västra vägen 26 A-B, 28 A-B och 30 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rokokvrå	2 rok	3 rok	6 rok	Summa
8	9	18	6	41

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	1	16	19

Bostäder hyresrätt 30 m²

Bostäder bostadsrätt 2 959 m²

Total lokalarea 25 m²

Årets taxeringsvärde 21 923 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 21 923 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 41 490 och planerat underhåll för 66 250. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning	2015
Underhållsspolning	2015
Uteplats	2015
Montage av radiatorer	2015
Kontroll/mätning av värmestammar	2015
Montering av expansionskärl	2015
Byte av dörrar	2016
Byte av vattenmätare	2016
Asfaltering och dränering av garage och parkering	2016
Ny dörr förråd	2017
Renovering källare	2017
Takarbeten	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
VVS	66 250 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Per-Olov Wikman	Ordförande
Kajsa Hedling	Sekreterare
Leif Östblom	Ledamot
Marcus Bennerdt	Ledamot
Magnus Greppe	Ledamot

Uppdrag

Styrelsesuppleanter

Ing-Marie Karlsson	Suppleant
Christina Linnelöv	Suppleant

Uppdrag

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Maria Pysander	Förtroendevald revisor
Karin Fegraeus	Förtroendevald revisor

Vice värd

Leif Östblom

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

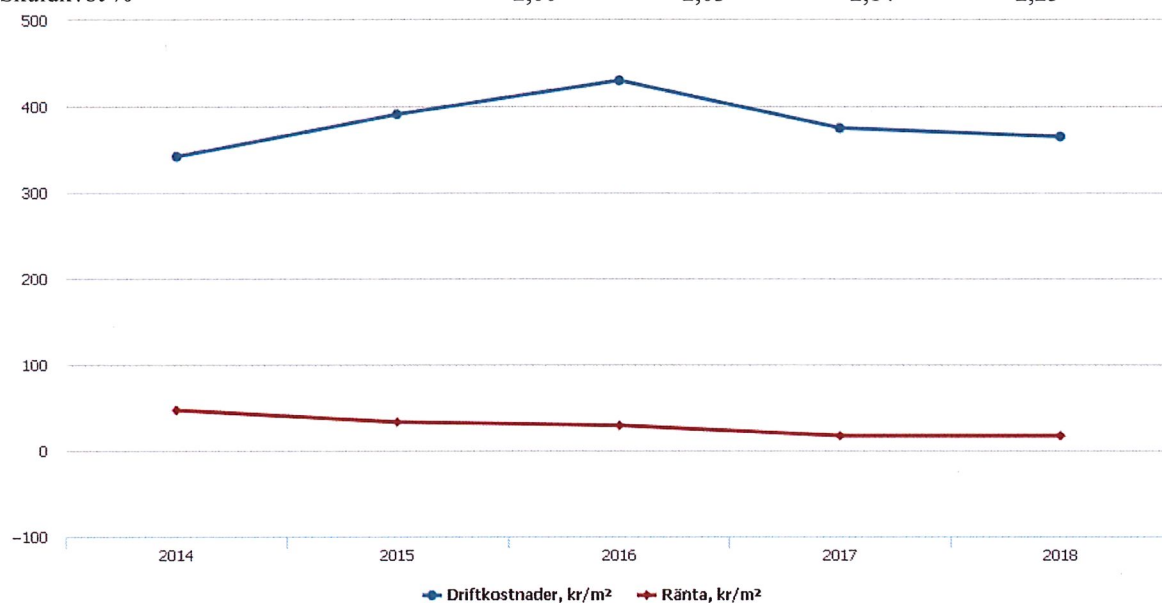
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 585 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 909	1 904	1 900	1 897	1 872
Årets resultat	447	439	235	340	422
Balansomslutning	10 636	10 325	10 106	10 019	9 821
Likviditet %	1 161	598	496	492	720
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	585	585	585	593	594
Driftkostnader, kr/m ²	365	375	430	391	342
Ränta, kr/m ²	17	17	29	33	47
Underhållsfond, kr/m ²	1 585	1 454	1 387	1 272	1 130
Lån, kr/m ²	1 287	1 321	1 396	1 464	1 518
Skuldkvot %	2,00	2,03	2,14	2,25	2,36



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 971	4 339 287	1 088 210	438 898
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		438 898	-438 898	
Disposition enl. årsstämmobeslut			438 898	-438 898
Årets resultat				446 717
Vid årets slut	167 971	4 778 185	1 088 210	446 717

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 088 210
Årets resultat	446 717
Summa	1 534 927

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-446 717
Att balansera i ny räkning	1 088 210

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 908 748	1 904 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 304	40 782
Summa rörelseintäkter		1 941 052	1 944 792
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 100 524	-1 119 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 706	-80 327
Personalkostnader	Not 6	-78 789	-76 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-185 296	-185 188
Summa rörelsekostnader		-1 447 315	-1 462 158
Rörelseresultat		493 737	482 634
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 233	6 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-51 253	-50 150
Summa finansiella poster		-47 020	-43 735
Resultat efter finansiella poster		446 717	438 898
Årets resultat		446 717	438 898

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 10	1 000	1 000
Summa imateriella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 822 029	6 998 338
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 947	44 934
Summa materiella anläggningstillgångar		6 857 976	7 043 272
Summa anläggningstillgångar		6 858 976	7 044 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 139	2 739
Övriga fordringar	Not 14	43 893	44 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	45 848	29 290
Summa kortfristiga fordringar		90 880	76 846
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 081 771	1 081 230
Summa kortfristiga placeringar		1 081 771	1 081 230
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 604 744	2 122 706
Summa kassa och bank		2 604 744	2 122 706
Summa omsättningstillgångar		3 777 395	3 280 782
Summa tillgångar		10 636 371	10 325 054

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	167 971	167 971
Fond för yttre underhåll	4 778 185	4 339 287
Summa bundet eget kapital	4 946 156	4 507 258
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 088 210	1 088 210
Årets resultat	446 717	438 898
Summa fritt eget kapital	1 534 927	1 527 108
Summa eget kapital	6 481 083	6 034 366
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 830 000
Summa långfristiga skulder	3 830 000	3 742 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	50 000
Leverantörsskulder	Not 19	97 249
Övriga skulder	Not 20	20 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	157 950
Summa kortfristiga skulder	325 288	548 188
Summa eget kapital och skulder	10 636 371	10 325 054

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande utgifter	Linjär	55
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 729 752	1 727 320
Hyror, bostäder	42 757	36 328
Hyror, lokaler	14 400	18 654
Hyror, garage	90 189	90 540
Hyror, p-platser	34 195	33 000
Hyror, övriga	0	1 337
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-620
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 545	-2 550
Summa nettoomsättning	1 908 748	1 904 010

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	24 696	24 647
Övriga ersättningar	5 227	5 376
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Övriga rörelseintäkter	2 200	10 756
Summa övriga rörelseintäkter	32 304	40 782

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-66 250	-113 314
Reparationer	-41 490	-23 906
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 384	-62 460
Försäkringspremier	-34 161	-31 127
Kabel- och digital-TV	-57 629	-57 013
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-30 561
Sotning	-19 653	0
Snö- och halkbekämpning	-72 001	-26 523
Förbrukningsinventarier	-8 170	-41 915
Vatten	-82 129	-90 632
Fastighetsel	-41 921	-34 371
Uppvärmning	-443 751	-452 134
Sophantering och återvinning	-63 378	-58 574
Förvaltningsarvode drift	-106 607	-97 148
Summa driftkostnader	-1 100 524	-1 119 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 532	-64 700
Övriga förvaltningskostnader	-6 888	-5 368
Kreditupplysningar	-405	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 779	-6 944
Bankkostnader	-2 103	-2 041
Övriga externa kostnader	-2 000	-975
Summa övriga externa kostnader	-82 706	-80 327

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-61 010	-59 810
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-17 179	-17 155
Summa personalkostnader	-78 789	-76 965

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-176 309	-176 201
Avskrivning Installationer	-8 987	-8 987
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-185 296	-185 188

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 219	6 414
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	0
Övriga ränteintäkter	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 233	6 415

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-51 165	-50 150
Övriga räntekostnader	-88	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-51 253	-50 150

Not 10 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2018-12-31	2017-12-31
Hyresrätt	1 000	1 000
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	1 000	1 000

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 138 500	1 138 500
Mark	126 500	126 500
Tillkommande utgifter	9 505 974	9 505 974
Markanläggning	283 470	283 470
	11 054 444	11 054 444
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 054 444	11 054 444
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 138 500	-1 138 500
Tillkommande utgifter	-2 634 136	-2 457 935
Markanläggningar	283 470	-283 470
	- 3 489 166	- 3 879 905
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-176 309	-176 201
	- 3 665 475	- 4 056 106
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 665 475	- 4 056 106
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 822 029	6 998 338
Varav		
Mark	126 500	126 500
Tillkommande utgifter	6 695 529	6 871 838
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Lokaler	723 000	723 000
	21 923 000	21 923 000
Totalt taxeringsvärde	21 923 000	21 923 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 338 000</i>	<i>15 338 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 585 000</i>	<i>6 585 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	164 814	164 814
Installationer	89 869	89 869
	254 683	254 683
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	254 683	254 683
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-164 814	-164 814
Installationer	-44 935	-35 948
	- 209 749	- 200 762
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 987	-8 987
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 218 736	- 209 749
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 947	44 934
Varav		
Installationer	35 947	44 934

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 139	2 739
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 139	2 739

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	20 208	21 132
Skattekonto	23 685	23 685
Summa övriga fordringar	43 893	44 817

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 051	14 994
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 039	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 758	14 296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 848	29 290

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga placeringar LF	1 081 771	1 081 230
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 081 771	1 081 230

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 359	3 622
Bankkonto Swedbank	98 935	99 186
Bankkonot SBAB	1 010 234	1 006 555
Fasträntekonto LF	103	0
Transaktionskonto Swedbank	1 492 113	1 013 343
Summa kassa och bank	2 604 744	2 122 706

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	3 880 000	3 942 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 830 000	3 742 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2018-12-31	12 500,00	0,00	12 500,00	0,00
SWEDBANK	1,24%	2019-05-28	1 580 000,00	0,00	0,00	1 580 000,00
SWEDBANK	1,37%	2019-12-20	2 350 000,00	0,00	50 000,00	2 300 000,00
Summa			3 942 500,00	0,00	62 500,00	3 880 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 630 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	97 249	92 251
Summa leverantörsskulder	97 249	92 251

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	19 969	18 521
Avräkning hyror och avgifter	120	120
Summa övriga skulder	20 089	18 641

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 495	9 263
Upplupna elkostnader	3 468	2 740
Upplupna värmekostnader	57 398	54 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 182	8 236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 407	162 868
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 950	237 296

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 680 000	8 680 000

Styrelsens underskrifter

Gävle 28/4 2019
Ort och datum

Per-Olov Wikman
Per-Olov Wikman

Kajsa Hedling
Kajsa Hedling

Leif Östblom
Leif Östblom

Magnus Greppe
Magnus Greppe

Marcus Bennerdt
Marcus Bennerdt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Maria Pysander
Maria Pysander
Förtroendevald revisor

Karin Fegraeus
Karin Fegraeus
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Kryddgården

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kryddgården för år 2018.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med **god revisionssed** i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att **granska** underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat **väsentliga beslut**, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför vi tillstyrker

- **att resultaträkningen och balansräkningen fastställs**

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- **att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret**

Gävle den 28 april 2019

Maria Pysander
Förtroendevald revisor

Karin Fegreus
Förtroendevald revisor