



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kryddgården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kryddgården 1 i Tyresö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	5 028
Parkerings- och garageplatser	77	

Föreningens fastighet är byggd år 1992. Värdeår 1992.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har samtliga balkonger förstärkts undertill, samt målats om på utsida och stolpar.
Montering av stegar från taklucka till takbryggor.
Installation av molok avseende matrester.
Stamspolning.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Balkong	Målning av balkongräckenas utsida och stolpar
2020	Tak	Montering av stega från taklucka till takbryggor
2020	Utemiljö	Installation av molok avseende matrester
2020	Stammar	Stamspolning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Utemiljö	Upprustning av lekplats
2019	Utomhusbelysning	Byte till LED
2018	Balkong	Fortsatt upprustning av balkongernas överliggare och golv
2017	Balkong	Påbörjad upprustning av balkongernas överliggare och golv
2017	Bostadshus	Tilläggsisolering av vindar
2016	Bostadshus	Ommålning av entrépartier och burspråk och omläggning av plattfriser runt husgrunderna
2016	Samlingslokal	Byte av kök
2016	Utemiljö	Byte av staket mot p-platser vid port 9 och 15
2015	Bostadshus	Montering av takbryggor
2014	Uthus	Renovering och ommålning
2013	Bostadshus	Ommålning av trapphus, takfot, gavlar och vissa burspråk
2012	Bostadshus	Underhåll av fasaderna fogar

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har initierat en trädgårdsgrupp, som kommer att överta en del markskötsel från HSB mark. 10 personer har deltagit.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 13 medlemmar, varav samtliga röstberättigade

Information om eventuell extra stämma

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-16 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Hägerlöf	Ordförande och ledamot
Håkan Larsson	Vice ordförande och ledamot
Tony Hedlund	Ledamot
Björn Schelvander	Ledamot
Barbro Andersson	Ledamot
Jan Henriks	Ledamot
Adrian Aspberg	HSB-ledamot
Claes Adolfsson	Suppleant
John Wigö	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-16 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Barbro Andersson	Ordförande och ledamot
Håkan Larsson	Vice ordförande och ledamot
Björn Schelvander	Ledamot
John Wigö	Ledamot
Jan Henriks	Ledamot
Anette Taxén	Sekreterare och Ledamot
Jimmy Westerlund	Ledamot
Claes Adolfsson	Suppleant
Alfred Burström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Schelvander, John Wigö, Anette Taxén, Jimmy Westerlund, Claes Adolfsson och Alfred Burström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Barbro Andersson, Håkan Larsson, Björn Schelvander och John Wigö. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kjell Remnstedt	Föreningsvald ordinarie
Lena Magnusson	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Barbro Andersson.

Valberedning

Valberedningen består av Pernilla Maltesdotter och Per Sjöstrand.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inanspråktagande av underhållsfond.

Stadgäens fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 80 (81) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	753	753	753	717	796
Totala intäkter kr/kvm*	799	796	796	751	832
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	272	198	269	215	288
Belåning, kr/kvm	7 245	7 365	7 493	7 567	7 666
Räntekänslighet	10%	10%	10%	11%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm*	452	515	458	447	451
Energikostnader kr/kvm	170	186	153	168	169

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 011	3 997	3 997	3 775	4 179
Resultat efter finansiella poster	193	-201	268	-285	-56
Soliditet	29%	28%	28%	28%	28%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	4 011 177
Rörelsekostnader	- 3 448 656
Finansiella poster	- 369 065
Årets resultat	193 456
Planerat underhåll	+ 511 883
Avskrivningar	+ 662 095
Årets sparande	1 367 435
Årets sparande per kvm total yta	272

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 564 355	0	1 711 595	1 978 508	-201 213
Reservering till fond 2020			1 103 000	-1 103 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-511 883	511 883	
Balanserad i ny räkning				-201 213	201 213
Årets resultat					193 456
Belopp vid årets slut	11 564 355	0	2 302 712	1 186 178	193 456

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 777 295
Årets resultat	193 456
Reservering till underhållsfond	-1 103 000
Ianspråktagande av underhållsfond	511 883
Summa till stämmans förfogande	1 379 635

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 379 635
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 011 177	3 997 398
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 679 470	-2 878 904
Övriga externa kostnader	Not 3	-50 381	-117 714
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-56 709	-126 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-662 095	-661 689
Summa rörelsekostnader		-3 448 656	-3 785 270
Rörelseresultat		562 522	212 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 838	5 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-372 903	-418 681
Summa finansiella poster		-369 065	-413 341
Årets resultat		193 456	-201 213

**HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 448 464	51 097 884
Inventarier och maskiner	Not 8	6 243	18 918
		<u>50 454 707</u>	<u>51 116 802</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 455 207</u>	<u>51 117 302</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		250	600
Övriga fordringar	Not 10	987 994	533 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	221 069	294 582
		<u>1 209 314</u>	<u>829 008</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	550 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	8 592	8 358
Summa omsättningstillgångar		<u>1 767 906</u>	<u>1 837 365</u>
Summa tillgångar		<u>52 223 113</u>	<u>52 954 668</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 564 355	11 564 355
Yttre underhållsfond		2 302 712	1 711 595
		<u>13 867 067</u>	<u>13 275 950</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 186 178	1 978 508
Årets resultat		193 456	-201 213
		<u>1 379 634</u>	<u>1 777 295</u>
Summa eget kapital		<u>15 246 701</u>	<u>15 053 245</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	24 988 554	23 640 016
		<u>24 988 554</u>	<u>23 640 016</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 440 000	13 393 538
Leverantörsskulder		113 572	426 888
Skatteskulder		4 857	3 404
Övriga skulder	Not 16	23 950	24 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	405 478	413 126
		<u>11 987 858</u>	<u>14 261 407</u>
Summa skulder		<u>36 976 412</u>	<u>37 901 423</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>52 223 113</u>	<u>52 954 668</u>



**HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	193 456	-201 213
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	662 095	661 689
Kassaflöde från löpande verksamhet	855 552	460 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 452	-94 299
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-320 011	46 402
Kassaflöde från löpande verksamhet	609 993	412 579
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-83 113
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-605 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-605 000	-640 000
Årets kassaflöde	4 993	-310 533
Likvida medel vid årets början	1 537 586	1 848 119
Likvida medel vid årets slut	1 542 579	1 537 586

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,89% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 710 238 kr.



**HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 783 624	3 783 624
	Hyrer	240 881	224 311
	Övriga intäkter	13 672	15 799
	Bruttoomsättning	4 038 177	4 023 734
	Avgifts- och hyresbortfall	-27 000	-26 250
	Hyresförluster	0	-86
		4 011 177	3 997 398
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	312 204	574 167
	Reparationer	358 614	239 242
	El	543 928	598 453
	Vatten	311 162	335 895
	Sophämtning	155 451	161 229
	Fastighetsförsäkring	80 663	75 471
	Kabel-TV och bredband	31 363	31 209
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 740	82 620
	Förvaltningsarvoden	271 925	233 294
	Övriga driftkostnader	16 537	13 897
	Planerat underhåll	511 883	533 427
		2 679 470	2 878 904
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 297	36 152
	Administrationskostnader	9 234	23 987
	Extern revision	10 250	10 225
	Konsultkostnader	0	23 750
	Medlemsavgifter	23 600	23 600
		50 381	117 714
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	50 000	100 000
	Revisionsarvode	2 500	2 500
	Övriga arvoden	2 000	0
	Sociala avgifter	2 209	24 463
		56 709	126 963
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	361	258
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 080	4 508
	Övriga ränteintäkter	396	574
		3 838	5 340
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	371 914	418 673
	Övriga räntekostnader	989	8
		372 903	418 681

**HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 510 463	71 427 350
Ingående anskaffningsvärde mark	2 350 000	2 350 000
Årets investeringar	0	83 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 860 463	73 860 463
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 762 579	-22 116 483
Årets avskrivningar	-649 420	-646 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 411 999	-22 762 579
Utgående redovisat värde	50 448 464	51 097 884
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	16 200 000
Summa taxeringsvärde	62 200 000	62 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	188 466	188 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 466	188 466
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-169 547	-153 955
Årets avskrivningar	-12 675	-15 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 222	-169 547
Bokfört värde	6 243	18 918
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 008	4 348
Avräkningskonto HSB Stockholm	983 986	529 228
Övriga fordringar	0	250
	987 994	533 826
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	219 183	214 943
Upplupna intäkter	1 886	79 639
	221 069	294 582

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	450 000	500 000			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	100 000	500 000			
		550 000	1 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank	8 592	8 358			
		8 592	8 358			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	218466	0,70%	2024-10-30	12 400 016	500 000
	Stadshypotek AB	325476	0,61%	2025-12-01	13 288 538	200 000
	Swedbank	2851388070	1,31%	2021-11-25	10 740 000	0
					36 428 554	700 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 928 554
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 988 554
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				60 750 000	60 750 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				11 440 000	13 393 538
					11 440 000	13 393 538
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				1 000	1 500
	Inre fond				22 950	22 950
					23 950	24 450
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				35 245	42 200
	Förutbetalda hyror och avgifter				313 284	290 712
	Övriga upplupna kostnader				56 949	80 214
					405 478	413 126
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					



HSB Bostadsrättsförening Kryddgården nr 679 i Tyresö

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Adrian Aspberg

.....
Anette Ingegerd Taxén

.....
Barbro Andersson

.....
Björn Schelvander

.....
Håkan Larsson

.....
Jan Henriks

.....
Jimmy Westerlund

.....
John Wigö

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö, org.nr. 716421-5993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kryddgården nr 679 i Tyresö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Kjell Remnstedt
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

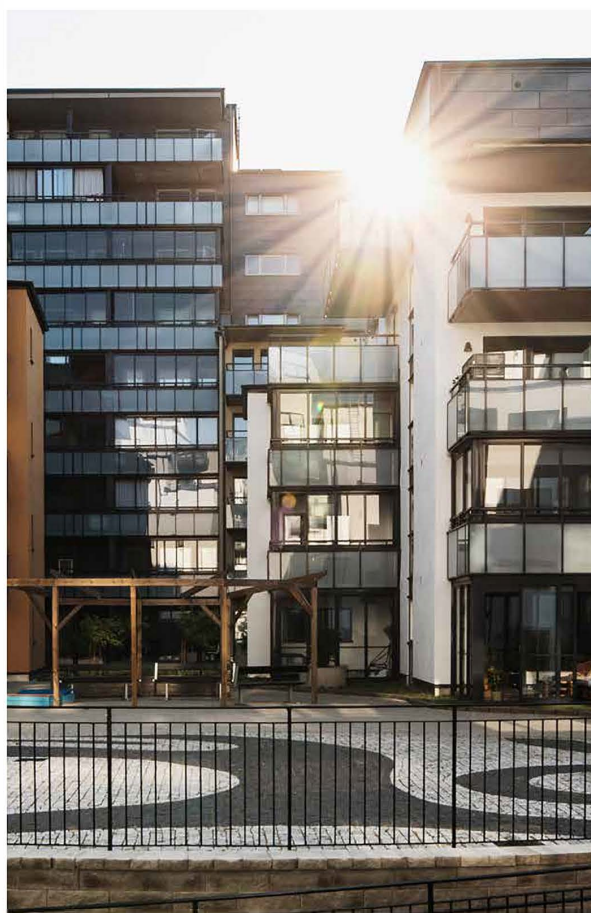
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor