



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken med säte i Malmö org.nr. 769614-7664 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

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

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

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

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Julius Mauritzson	Ordförande	2024-06-11	
Leif Larsson	Ledamot	2024-06-11	
Mats Eriksson	Ledamot	2025-06-11	
Annsöfi Nihlén	Ledamot	2023-08-02	
Sonny Colin	Ledamot	2025-06-11	
Björn Kjellberg	Ledamot	2024-06-11	2025-06-11
Helena Aghed	Ledamot	2025-06-11	
Mattias Persson	Ledamot	2020-06-05	2025-06-11
Pauline Jeannot	Ledamot	2024-06-11	
Thomas Andersson	Suppleant	2023-08-02	2025-06-11
Malin Eriksson	Suppleant	2024-06-11	
Stefan Hult	Suppleant	2025-06-11	
Peter Strand	Suppleant	2024-06-11	2025-06-11
Kaan Bür	Suppleant	2025-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annsöfi Nihlén (ledamot), Julius Mauritzson (ordförande) och Pauline Jeannot (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Afrodită Cristea revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: På föreningsstämman i maj 2025 valdes Tom Olofsson och Hanna Egard till valberedning. På grund av flytt har omval skett på extra föreningsstämma i februari 2026 inför ordinarie stämma 2026. Hanna Egard och Lucie Conchou valdes då till valberedning.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 19 medlemmar, inga fullmakter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En avgiftshöjning med +2% från 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-19 (Riksbyggen).

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhållsplan

Planerat underhåll av ventilationen i A- och B-husen har utförts under 2025.

### Årets löpande underhåll

- Climat 80 har anlåtats med ett 2-årsavtal (2025-2026) för service och filterbyte av FTX-ventilationen för A- och B-husen. En servicegenomgång samt utbyte av defekta delar i alla FTX-fläktar i A- och B-husen utfördes under våren 2025, samt OVK i A- och B-husen utfördes under hösten 2025.
- Byte av larmsändare på övre plan i C-huset. Under 2026 har styrelsen stämt av med Brandskyddslaget (brandingenjörer) kring de tillhörande brandskyddskraven.
- Service av fjärrvärmeanläggningen efter ett nytecknat serviceavtal med E.ON.
- Efter besiktning av hissarna har samtliga anmärkningar åtgärdats.
- Reparation av en balkongskada på framsidan av B-huset efter att en lastbil backat in i balkongen vid en leverans.
- Reparation av en vattenskada i B-huset efter att en entreprenör orsakat läckage genom skada på golvvärmslingorna.
- Uppgradering av IMD fjärravläsning till Flex 4G/5G.

### Aktiviteter

Styrelsen har beslutat att byta ekonomisk förvaltare från HSB till Nabo fr o m 1 januari 2026. Nabo har även anlåtats för teknisk förvaltning (fr o m september 2025) och teknisk fastighetsskötsel (fr o m januari 2026). Städning, trädgårdsskötsel och snöröjning sköts fortsatt av den tidigare leverantören (Bröderna Håkansson).

Styrelsen har presenterat ett förslag till uppdaterade stadgar. Dessa fick ett första godkännande vid en extra föreningsstämma 2 februari 2026 och tas upp för sitt andra godkännande på den planerade ordinarie föreningsstämman 4 maj 2026.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2% fr o m 1 januari 2026.

### Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Resultatet av OVK i A- och B-husen under 2025 utmynnade i en anmärkning och under februari 2026 har utförts en rengöring av ventilationskanalerna i A- och B-husen, samt 2026 års service av FTX-fläktarna.

Under början av 2026 har fasaderna på A- och B-husen tvättats.

Under 2026 kommer nuvarande underhållsplan framtagen tillsammans med Riksbyggen att ersättas av en ny underhållsplan framtagen tillsammans med Nabo.

### Ekonomi

Under 2025 har lånen amorterats med 1.000.000 kr, och ytterligare 500.000 kr amorterades i januari 2026. Styrelsen anser att minst 500.000 kr ska amorteras varje år.

Föreningen har öppnat ett sparkonto (med fria uttag) för överskjutande likviditet.

Under 2026 övergår föreningen från K2 till K3 som redovisningsregelverk.

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

- Putsen ska färgas om
- Stamspolning

**Medlemsinformation**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	285	224	113	110	244
Skuldsättning, kr/kvm	9 762	10 000	10 000	10 356	10 356
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 762	10 000	10 000	10 356	10 356
Räntekänslighet, %	10	10	12	13	12
Energikostnad, kr/kvm	223	209	207	240	191
Årsavgifter, kr/kvm	994	956	836	823	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	85	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 149	1 109	979	907	977
Nettoomsättning, tkr	4 714	4 496	3 947	3 807	4 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	-163	-568	-804	-613	-546
Soliditet, %	71	70	70	70	70

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 382tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 285 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr o m 1 januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften eller lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	92 072 000	0	-10 000	92 062 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	17 333 000	0	0	17 333 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 647 623	0	-113 329	2 534 294
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>112 052 623</b>	<b>0</b>	<b>-123 329</b>	<b>111 929 294</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-8 752 901	-568 139	123 329	-9 207 711
Årets resultat, kr	-568 139	568 139	-163 379	-163 379
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-9 321 040</b>	<b>0</b>	<b>-40 050</b>	<b>-9 371 090</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>102 731 583</b>	<b>0</b>	<b>-163 379</b>	<b>102 558 204</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 201 000 kr samt ianspråktagande skett med 314 329 kr.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 321 040
Årets resultat, kr	-163 379
Reservation till underhållsfond, kr	-201 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	314 329
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 371 090</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 371 090</b>
------------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 713 545	4 510 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 325	158 741
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 837 870</b>	<b>4 669 723</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 222 029	-2 331 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-571 168	-618 311
Personalkostnader	Not 6	-77 275	-75 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 952	-1 050 952
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 921 424</b>	<b>-4 076 099</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>916 445</b>	<b>593 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 707	2 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 091 531	-1 164 555
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 079 825</b>	<b>-1 161 764</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-163 379</b>	<b>-568 139</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-163 379</b>	<b>-568 139</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-163 379</b>	<b>-568 139</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	141 678 204	142 729 157
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>141 678 204</b>	<b>142 729 157</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>141 678 204</b>	<b>142 729 157</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-2 057
Kortfristiga fordringar	Not 8	1 346 112	2 945 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	403 909	321 982
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 750 021</b>	<b>3 265 222</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	1 058 903	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 058 903</b>	<b>0</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 808 924</b>	<b>3 265 222</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>144 487 129</b>	<b>145 994 378</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	109 395 000	109 405 000
Fond för yttre underhåll	2 534 294	2 647 623
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>111 929 294</b>	<b>112 052 623</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 207 711	-8 752 901
Årets resultat	-163 379	-568 139
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-9 371 090</b>	<b>-9 321 040</b>

### Summa Eget kapital

**102 558 204 102 731 583**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	41 100 000	42 100 000
Leverantörsskulder		0	287 601
Skatteskulder		160 992	154 512
Övriga kortfristiga skulder		5 241	37 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	662 692	683 426
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>41 928 925</b>	<b>43 262 795</b>

### Summa Skulder

**41 928 925 43 262 795**

### Summa Eget kapital och skulder

**144 487 129 145 994 378**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	916 445	593 625
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 050 952	1 050 952
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 050 952</b>	<b>1 050 952</b>
Erhållen ränta	11 707	2 792
Erlagd ränta	-1 085 823	-1 153 217
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>893 281</b>	<b>494 152</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-171 487	-70 095
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-339 578	-11 774
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-511 066</b>	<b>-81 869</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>382 215</b>	<b>412 283</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	0
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-617 785</b>	<b>412 283</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 939 579</b>	<b>2 527 296</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 311 794</b>	<b>2 939 579</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 839 520	3 691 836
	IMD el	227 061	213 019
	Bredbandsabonnemang	118 080	118 080
	Hyror garage och parkeringsplatser	493 589	472 936
	Hyror övrigt	4 812	2 660
	Övriga primära intäkter	30 803	14 811
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 713 865</b>	<b>4 513 342</b>
	Hyresbortfall	-320	-2 360
	<i>Summa</i>	<b>-320</b>	<b>-2 360</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 713 545</b>	<b>4 510 982</b>

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering och kabel-tv. El och bredband debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	122 675	146 426
	Övriga sekundära intäkter	1 650	12 315
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>124 325</b>	<b>158 741</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-310 046	-316 309
	Reparationer	-317 670	-158 549
	Planerat underhåll	-314 329	-605 963
	Försäkringsskador	0	-2 981
	El	-393 472	-333 059
	Uppvärmning	-362 126	-369 638
	Vatten	-183 222	-175 167
	Sophämtning	-50 867	-13 509
	Fastighetsförsäkring	-109 497	-104 113
	Kabel-TV och bredband	-132 274	-125 033
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 752	-78 240
	Övriga driftkostnader	34 227	-48 971
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 222 029</b>	<b>-2 331 532</b>

Övriga driftkostnader avser bevakningskostnader (-47 978kr), brandskydd (-15 121kr), rättelse av medlemsinsatser (gammal IB +10 000kr) och rättelse av moms avseende parkeringskostnader för år 2022 (+26 771kr), år 2023 (+29 502kr) och år 2024 (+31 053kr). Rättelse av moms för 2022, 2023 och 2024 minskar kostnader för totalsumma av 87 326 kr och därför visas övriga kostnader som en plus post.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-499 974	-517 536
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 600	0
	Administrationskostnader	-36 093	-38 776
	Extern revision	-17 000	-16 700
	Konsultkostnader	-3 909	-3 768
	Medlemsavgifter	-5 360	-5 950
	Föreningsverksamhet	-1 094	-14 578
	Övriga förvaltningskostnader	-6 138	-21 002
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-571 168</b>	<b>-618 311</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Sociala avgifter	-18 475	-18 004
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-77 275</b>	<b>-75 304</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 296 000	122 296 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 204 000	32 204 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 500 000</b>	<b>154 500 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 770 844	-10 719 891
	Årets avskrivningar	-1 050 952	-1 050 952
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 821 796</b>	<b>-11 770 844</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>141 678 204</b>	<b>142 729 157</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>134 000 000</b>	<b>123 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 400 000	79 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>79 400 000</b>	<b>79 400 000</b>
Not 8	Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB och Nabo	1 252 891	2 939 579
	Skattekonto	93 221	5 718
	<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>	<b>1 346 112</b>	<b>2 945 297</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403 909	321 982
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>403 909</b>	<b>321 982</b>
	Övriga förutbetalda kostnader avser försäkring (55 787kr), Techem (20 000kr), bevakningskostnader (12 563kr), förutbetald hissbesiktning/serviceavtal (7 571kr) förutbetald bredband och TV (32 234kr) och förutbetald parkering (44 741kr). Övriga upplupna intäkter avser upplupen IMD el (105 988kr), upplupna överlåtelse/pant (2 350kr) och upplupen försäkringsersättning (122 675kr).		

**Not 10 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Collector		1 058 903	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 058 903</b>	<b>0</b>

**Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,39%	2026-08-21	11 125 000	0
Nordea Hypotek AB	2,46%	2026-08-21	9 225 000	0
Nordea Hypotek AB	2,66%	2026-01-19	20 750 000	0
			<b>41 100 000</b>	<b>0</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	41 100 000
Kortfristig del	41 100 000

41 100 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 1 000 000 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 41 100 000 kr.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	353 617	385 623
Upplupna räntekostnader	168 007	162 299
Övriga upplupna kostnader	141 068	135 504
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>662 692</b>	<b>683 426</b>

Övriga upplupna kostnader avser upplupen el (40 276kr), upplupen värme (45 665kr), upplupen revision (22 750kr), upplupen vatten (15 376kr), upplupna renhållningsavgifter (4 165kr), upplupen Televox (161kr), upplupen löp UH ventilation (2 675kr) och upplupen fastighetsskötsel (10 000kr).

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har presenterat ett förslag till uppdaterade stadgar. Dessa fick ett första godkännande vid en extra föreningsstämma 2 februari 2026 och tas upp för sitt andra godkännande på den planerade ordinarie föreningsstämman 4 maj 2026.

Föreningenslån amorterades med ytterligare 500 000 kr i januari 2026.

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 11 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Julius Mauritzson  
Ordförande

Leif Larsson  
Ledamot

Helena Aghed  
Ledamot

Annsofi Nihlén  
Ledamot

Pauline Jeannot  
Ledamot

Mats Eriksson  
Ledamot

Sonny Colin  
Ledamot

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

Afrodita Cristea  
Revisor  
BoRevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Julius Mauritzson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:41:46



### Leif Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:50:16



### Helena Aghed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:18:05



### Annsofi Nihlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:58:43



### Pauline Jeannot

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:10:10



### Mats Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:58:39



### Sonny Colin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:35:20



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:31:01



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:29:18



# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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