



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF
KRYDDFABRIKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Brf Kryddfabriken
769614-7664

Medlemmarna i Brf Kryddfabriken kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 6 maj 2020
Tid, kl.: 19.00
Plats: First Hotel Jörgen Kock, Jörgen Kocksgatan 3, 211 20 Malmö

Välkomna!

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Övriga anmälda ärenden
17. Avslutning
18. Övriga frågor

Styrelsen för Brf Kryddfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Detta är Brf Kryddfabrikens 10:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2009 (2010 för C-huset plan 4 och 5) och berör fastigheten Sågen 3, Malmö kommun, som föreningen innehar med äganderätt. I fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna: Stora Trädgårdsgatan 4, 6A, 6B, 6C, 8. Fastigheten har totalt 48 lägenheter. Föreningen förfogar över 35 garageplatser som hyrs på 25 år från grannföreningen Brf Sågen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
2:	13
3:	18
4:	14
5:	3
Totalt:	48
Total lägenhetsyta:	4210 kvm
Lägenheternas medelyta:	87,7 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019 på First Hotel Jörgen Kock, Jörgen Kocksgatan 3, Malmö och närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

På stämman den 6 maj 2019 valdes en styrelse bestående av boende i föreningen.
Inför stämman 2020 består styrelsen av:

Utvald till	Namn	Vald t.o.m stämman
Ledamot (ordförande)	Sofi Jonung	2021
Ledamot (sekreterare)	Johan Åkers	2020
Ledamot (kassör)	Tonny Törnqvist	2020
Ledamot	Hanna Egard	2021
Ledamot	Jörn Christiansson*	2020
Suppleant	Henrik Williamsson	2020
Suppleant	Tom Olofsson	2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Åkers, Tonny Törnqvist, Henrik Williamsson och Tom Olofsson.

* Jörn Christiansson valde att lämna styrelsen och föreningen oktober 2019 och ersattes inte.

Styrelsen har under mellan 6 maj t.o.m 31 december 2019 haft 7 styrelsesammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit samtliga ordinarie styrelseledamöter.

Revisorer

Huvudansvarig revisor har under året varit Martin Johnsson, Auktoriserad revisor, tjänstgörande på Moore Stephens.

Valberedning

Valberedning har under året varit Dimitrios Bizios, Kim Lundgren och Caroline Larsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhållsplan

Flera saker som ursprungligen skulle utföras 2019 har enligt underhållsplanen blivit flyttade till år 2020.

Årets löpande underhåll

Åtgärdande och reparation av lampor och ledningar på gården har utförts.

Omfattande reparation av översta våningen av A-huset (Stora Trädgårdsgatan 4) har utförts.

Reparation av hissarna i samtliga hus har utförts.

Byte av armaturer i C-huset (Stora Trädgårdsgatan 6) har utförts.

I C-huset på 4:e våningen har styrenheter och termostater blivit utbytta.

Aktiviteter

Augusti 2019 amorterade föreningen 900 000 kr på befintliga lån.

Förväntad framtida utveckling

Under 2020 kommer omfattande ommålning att utföras av fönster och dörrar enligt underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 820 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna. Styrelsen beslutade därefter att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsens anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 600 000 kr. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar (75 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 237	5 077	4 086	3 878	3 855
Rörelsens kostnader	-5 324	-3 393	-4 062	-3 605	-4 272
Finansiella poster, netto	-739	-761	-773	-823	-925
Årets resultat	-1 826	922	-749	-550	-1 342
Likvida medel & fin placeringar	3 060	3 520	2 177	3 341	2 957
Skulder till kreditinstitut	44 600	45 500	45 500	46 951	46 951
Fond för yttre underhåll	383	311	0	102	737
Balansomslutning	151 313	153 179	152 369	154 654	155 295
Fastigheternas taxeringsvärde	110 000	89 000	89 000	89 000	88 000
Soliditet %	69	70	70	69	69
Räntekostnad kr/kvm	178	182	185	197	221
Låneskuld kr/kvm	10 594	10 808	10 808	11 152	11 152
Avgift kr/kvm	820	820	811	790	772

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 405 000	311 000	-3 807 032	921 876	106 830 844
Avsättning år 2019 yttre fond		523 000	-523 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2019		-450 795	450 795		0
Disposition av föregående års resultat			921 876	-921 876	0
Årets resultat				-1 825 868	-1 825 868
Belopp vid årets utgång	109 405 000	383 205	-2 957 361	-1 825 868	105 004 976

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 957 361
årets förlust	-1 825 868
	-4 783 229
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 783 229
	-4 783 229

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 821 806	3 770 513
Övriga rörelseintäkter		414 937	1 306 200
Summa rörelseintäkter		4 236 743	5 076 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 551 855	-1 624 624
Övriga externa kostnader	4	-662 213	-659 418
Personalkostnader	5	-58 651	-58 033
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 349	-1 051 349
Summa rörelsekostnader		-5 324 068	-3 393 424
Rörelseresultat		-1 087 325	1 683 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 219	5 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748 762	-767 147
Summa finansiella poster		-738 543	-761 413
Årets resultat		-1 825 868	921 876

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	147 985 108	149 036 457
Summa materiella anläggningstillgångar		147 985 108	149 036 457
Summa anläggningstillgångar		147 985 108	149 036 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 604	0
Övriga fordringar		34 935	35 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 361	587 236
Summa kortfristiga fordringar		267 900	622 562
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		500 000	1 150 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	1 150 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 560 140	2 369 653
Summa kassa och bank		2 560 140	2 369 653
Summa omsättningstillgångar		3 328 040	4 142 215
SUMMA TILLGÅNGAR		151 313 148	153 178 672

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

109 405 000

109 405 000

Yttre fond

383 205

311 000

Summa bundet eget kapital

109 788 205

109 716 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 957 361

-3 807 032

Årets resultat

-1 825 868

921 876

Summa ansamlad förlust

-4 783 229

-2 885 156

Summa eget kapital

105 004 976

106 830 844

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

30 975 000

44 600 000

Summa långfristiga skulder

30 975 000

44 600 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

13 625 000

900 000

Leverantörsskulder

278 646

217 858

Skatteskulder

65 136

63 696

Övriga skulder

7 533

1 639

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 356 857

564 635

Summa kortfristiga skulder

15 333 172

1 747 828

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 313 148

153 178 672

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 825 868	921 876
Avskrivningar		1 051 349	1 051 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-774 519	1 973 225
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		354 662	-517 065
Förändring av kortfristiga skulder		860 344	-112 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		440 487	1 344 015
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-900 000	0
Årets kassaflöde		-459 513	1 344 015
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 519 653	2 175 638
Likvida medel vid årets slut		3 060 140	3 519 653

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 450 348	3 450 348
Hyresintäkter garage och p-platser, momsreg	122 131	101 825
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	249 327	218 340
	3 821 806	3 770 513

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	238 247	306 847
Periodiskt underhåll	450 795	0
El	339 036	350 607
Fjärrvärme	282 973	307 691
Vatten	114 629	116 243
Sophämtning	84 796	73 299
Fastighetsförsäkringar	97 861	95 852
Bredband	131 056	120 284
Bevakningskostnader	13 969	28 921
Brandskyddskostnader	37 311	13 756
Kommunal fastighetsavgift	32 976	32 112
Fastighetsskötsel	117 270	103 395
Städ	16 463	22 242
Oförutsedda skador	1 594 473	53 375
	3 551 855	1 624 624

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningskostnader	86 367	75 295
Hyra för garage	396 508	382 698
Extern revision	19 875	20 375
Konsultarvoden	0	53 060
OVK	80 188	0
Övriga externa kostnader	79 275	123 044
	662 213	654 472

Not 5 Anställda och personalkostnader

Brf Kryddfabriken har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	45 498	44 800
Sociala kostnader	13 153	13 233
Totala arvoden och sociala kostnader	58 651	58 033

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	122 296 000	122 296 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	122 296 000	122 296 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 463 543	-4 412 194
Årets avskrivningar	-1 051 349	-1 051 349
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 514 892	-5 463 543
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	32 204 000	32 204 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	32 204 000	32 204 000
Utgående redovisat värde	147 985 108	149 036 457
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	25 000 000
	110 000 000	89 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	79 400 000	79 400 000
	79 400 000	79 400 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

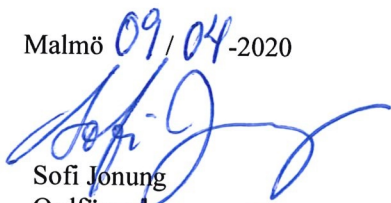
13 625 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 900 000 kr.

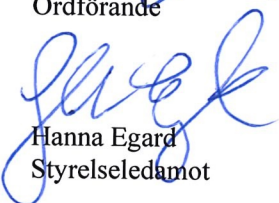
	2019-12-31	2018-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 625 000	900 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	30 975 000	44 600 000
	44 600 000	45 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	284 722	306 992
Upplupna räntekostnader	99 529	99 581
Upplupen elkostnad	29 242	37 468
Upplupen värmekostnad	46 952	45 388
Upplupen renhållningskostnad	2 423	1 581
Upplupen fastighetsskötsel	8 750	0
Upplupen extern revisionskostnad	21 500	21 000
Upplupen reparationskostnad	863 739	52 625
	1 356 857	564 635

Malmö 09 / 04 -2020


Sofi Jonung
Ordförande


Hanna Egard
Styrelseledamot


Johan Åkers
Styrelseledamot


Tonny Törnqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 15 / 4 -2020


Martin Johnsson
Auktoriserad revisor
Moore Stephens

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kryddfabriken
Org.nr. 769614-7664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddfabriken för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryddfabriken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser 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 den 15 april 2020



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.