



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**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: 10 maj 2021
Tid, kl.: 19.00
Plats: Brf Kryddfabrikens gård

Välkomna!

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämmoordförandens 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

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 31/12 2020 BRF KRYDDFABRIKEN

Styrelsen för Brf Kryddfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Detta är Brf Kryddfabrikens 11: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 Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
2:	13
3:	18
4:	14
5:	3
Totalt:	48
Total lägenhetsyta:	4 210 m ²
Lägenheternas medelyta:	87,7 m ²

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11:e maj 2020 på gården tillhörande Brf Kryddfabriken och närvarande var endast röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 9:e november 2020 för inval av nya styrelseledamöter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Sofi Jonung	Styrelseledamot, ordförande	2021
Johan Åkers	Styrelseledamot, sekreterare	avgick under året
Anders Hemberg	Styrelseledamot, sekreterare	2021
Mattias Persson	Styrelseledamot, kassör	2021
Hanna Egard	Styrelseledamot	avgick under året
Peter Strand	Styrelseledamot	2021
Arben Latifi	Styrelseledamot	avgick under året
Thomas Andersson	Styrelseledamot	2021
Henrik Williamsson	Styrelseledamot	2021
Tom Olofsson	Suppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga eftersom det i stadgarna §11 anges att styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Styrelsen har mellan den 11:e maj och 31:a december 2020 haft sju sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Huvudansvarig revisor har under året varit Martin Johnsson, Auktoriserad revisor, tjänstgörande på MOORE Malmö.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Dimitrios Bizios och Caroline Larsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhållsplan

Flera saker som ursprungligen skulle utföras 2020 har enligt underhållsplanen blivit flyttade till år 2021.

Årets löpande underhåll

Åtgärdande och reparation av hissar i A-, B- och C-husen har utförts.

Ifyllande av illaluktande rör i källargolvet i C-huset har utförts.

Filterbyte i alla lägenheter i A- och B-husen har utförts.

Nya möbler till gården har köpts in och monterats samt växter och tillbehör ordnats.

Spolning av ledning i C-huset har utförts.

Aktiviteter

Styrelsen har valt att inte binda pengar igen.

Förväntad framtida utveckling

Under 2021 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. Den för år 2021 upprättade budgeten visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna och därmed beslutde styrelsen sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Styrelsen 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 inte gjort någon amortering. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar (74 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 138	4 237	5 077	4 086	3 878
Rörelsens kostnader	-3 188	-5 324	-3 393	-4 062	-3 605
Finansiella poster, netto	-692	-739	-761	-773	-823
Årets resultat	258	-1 826	922	-749	-550
Likvida medel & fin. placeringar	3 593	3 060	3 520	2 177	3 341
Skulder till kreditinstitut	44 600	44 600	45 500	45 500	46 951
Fond för yttre underhåll	894	383	311	0	102
Balansomslutning	150 663	151 313	153 179	152 369	154 654
Fastigheternas taxeringsvärde	110 000	110 000	89 000	89 000	89 000
Soliditet %	70	69	70	70	69
Räntekostnad kr/kvm	166	178	182	185	197
Låneskuld kr/kvm	10 594	10 594	10 808	10 808	11 152
Avgift kr/kvm	820	820	820	811	790

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 405 000	383 205	-2 957 361	-1 825 868	105 004 976
Avsättning till yttre fond år 2020		511 000	-511 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		0	0		0
Disposition av föregående års resultat			-1 825 868	1 825 868	0
Årets resultat				258 436	258 436
Belopp vid årets utgång	109 405 000	894 205	-5 294 229	258 436	105 263 412

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 294 229
årets vinst	258 436
	-5 035 793

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 035 793
	-5 035 793

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 794 447	3 821 806
Övriga intäkter	3	343 781	414 937
		4 138 228	4 236 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 521 833	-3 669 934
Övriga externa kostnader	5	-553 527	-544 134
Personalkostnader	6	-61 110	-58 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 349	-1 051 349
		-3 187 819	-5 324 068
Rörelseresultat		950 409	-1 087 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 304	10 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 277	-748 762
		-691 973	-738 543
Årets resultat		258 436	-1 825 868

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	146 933 759	147 985 108
		146 933 759	147 985 108
Summa anläggningstillgångar		146 933 759	147 985 108
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 604
Övriga fordringar		1 098	34 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 860	231 361
		135 958	267 900
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	500 000
		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 593 231	2 560 140
		3 593 231	2 560 140
Summa omsättningstillgångar		3 729 189	3 328 040
SUMMA TILLGÅNGAR		150 662 948	151 313 148

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 405 000	109 405 000
Yttre fond		894 205	383 205
		110 299 205	109 788 205
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 294 229	-2 957 361
Årets resultat		258 436	-1 825 868
		-5 035 793	-4 783 229
Summa eget kapital		105 263 412	105 004 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	30 975 000	30 975 000
		30 975 000	30 975 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	13 625 000	13 625 000
Leverantörsskulder		217 742	278 646
Skatteskulder		101 664	65 136
Övriga skulder		1 221	7 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	478 909	1 356 857
		14 424 536	15 333 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 662 948	151 313 148

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	258 436	-1 825 868
Avskrivningar	1 051 349	1 051 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 309 785	-774 519
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	131 942	354 662
Förändring av kortfristiga skulder	-908 636	860 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	533 091	440 487
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	0	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-900 000
Årets kassaflöde	533 091	-459 513
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 060 140	3 519 653
Likvida medel vid årets slut	3 593 231	3 060 140

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 (K2).

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 2020.

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 450 348	3 450 348
Hyresintäkter garage och p-platser, momsreg	121 380	122 131
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg	222 720	249 327
	3 794 448	3 821 806

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
IMD El	188 098	247 716
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	24 318	10 860
Avgift andrahandsupplåtelse	5 101	12 309
Ersättning försäkringsskador	0	17 908
Tillkommande avgifter	126 264	126 144
	343 781	414 937

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	185 639	238 247
Periodiskt underhåll	0	450 795
El	219 461	339 036
Fjärrvärme	273 481	282 973
Vatten	127 910	114 629
Sophämtning	85 417	84 796
Fastighetsförsäkringar	111 245	97 861
Bredband	122 168	131 056
Bevakningskostnader	25 167	13 969
Brandskyddskostnader	13 641	37 311
Kommunal fastighetsavgift	68 592	32 976
Fastighetsskötsel	117 976	117 270
Städ	16 640	16 463
Oförutsedda skador	85 830	1 594 473
Besiktningsskostnader	7 659	5 183
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	80 188
Serviceavtal	59 187	32 708
Mätning konsumtionsavgifter	1 820	0
	1 521 833	3 669 934

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	77 715	86 367
Hyra för garage	395 604	396 508
Extern revision	18 250	19 875
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 131	10 463
Fastighetsjour	9 277	6 987
Styrelse	6 277	1 345
Telefon	2 440	2 975
Mobiltelefon	0	4 979
Korttidsinventarier	11 198	0
Övriga externa kostnader	9 635	14 635
	553 527	544 134

Not 6 Personalkostnader

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

Styrelsearvode	46 500	45 498
Sociala kostnader	14 610	13 153
	61 110	58 651

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 296 000	122 296 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 296 000	122 296 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 514 892	-5 463 543
Årets avskrivningar	-1 051 349	-1 051 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 566 241	-6 514 892
Ingående värde mark	32 204 000	32 204 000
Utgående värde mark	32 204 000	32 204 000
Utgående redovisat värde	146 933 759	147 985 108
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	110 000 000	110 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	653
Förutbetald fastighetsförsäkring	43 266	67 975
Förutbetald hyra av garage	0	105 807
Förutbetald medlems- och föreningsavgift SBC	5 810	465
Förutbetalt bredband	42 281	32 185
Förutbetalda serviceavtal	6 139	11 341
Förutbetald hemsida	0	1 947
Förutbetald fastighetsskötsel	0	1 549
Förutbetald kostnad för skadegörelse	0	9 438
Förutbetalda räntekostnader	37 365	0
	134 861	231 360

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	79 400 000	79 400 000
	79 400 000	79 400 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

13 625 000 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 armoreringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 44 600 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 625 000	13 625 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	30 975 000	30 975 000
	44 600 000	44 600 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	322 370	284 722
Upplupna räntekostnader	24 697	99 529
Upplupen el	25 716	29 242
Upplupen fjärrvärme	46 727	46 952
Upplupen renhållning	2 209	2 423
Upplupen fastighetsskötsel	8 750	8 750
Upplupen extern revisionskostnad	20 000	21 500
Upplupen reparationskostnad	0	863 739
Upplupen underhållskostnad hissar	28 440	0
	478 909	1 356 857

Årsredovisningen för Brf Kryddfabriken har av styrelsen tillsammans med revisorn undertecknats med elektronisk signering.

Sofi Jonung
Ordförande

Thomas Andersson
Styrelseledamot

Anders Hemberg
Styrelseledamot

Mattias Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Henrik Williamsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Johnsson
Auktoriserad revisor
MOORE Malmö

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryddfabriken för år 2020 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

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 tjuugoårsperiod. 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.

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.