



ÅRSREDOVISNING

1/1 2015 – 31/12 2015

BRF
KRYDDFABRIKEN
I MALMÖ

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Brf Kryddfabriken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2016 den 16 maj kl 19.00.

Lokal: Radisson Blu Hotel i Malmö, Östergatan 10

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. Revisorernas 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

BRF KRYDDFABRIKEN I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Sågen 3 vilken innehåller 48st. lägenheter. I fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna: Stora Trädgårdsgatan 4, 6A, 6B, 6C, 8. Föreningen förfogar över 35 st garageplatser som hyrs på 25 år från grannföreningen Brf Sågen.

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 2009 (2010 för C-huset plan 4 & 5)

Total lägenhetsyta 4210 kvm

Total lokalyta 0 kvm.

Lägenheternas medelyta 87,7 kvm.

Föreningens 48 st bostäder fördelar sig enligt följande:	13 st	2 r o k
	18 st	3 r o k
	14 st	4 r o k
	3 st	5 r o k

FÖRENINGSSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-05.

Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar + 1 fullmakt.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Från 2014-05-31 fram till stämman den 2015-05-05

Ordförande	Ingela Lidén
Vice ordförande	Anna Ellesson, avgick under året
Kassör	Annica Ohlsson avgick pga flytt. Lisa Mårtensson tog över
Sekreterare	Eva-Lisa Dessner
Ordinarie Ledamot	Martin Sandell
Ordinarie Ledamot	Mikael Rasmussen
Ordinarie Ledamot	Lisa Mårtensson
Suppleant	John Rehn
Suppleant	Jesper Åberg

h/

Brf Kryddfabriken i Malmö

Vid stämman den 5 maj 2015 valdes en ny styrelse:

Ordförande	Lisa Mårtensson
Vice ordförande	Eva-Lisa Dessner
Kassör	Henrik Thelin
Sekreterare	Eva-Lisa Dessner
Ordinarie Ledamot	Jesper Åberg
Ordinarie Ledamot	Annika Thunander
Ordinarie Ledamot	Nermin Biscevic
Ordinarie Ledamot	Christel Wilthorn
Suppleant	John Rehn
Suppleant	Mikael Rasmussen
Suppleant	Anna Odenstad

Christel Wilthorn avgick under året p.g.a. flytt.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Föreningens firma tecknas av firmatecknare i styrelsen. Två firmatecknare i förening krävs.

REVISORER

Ansvarig revisor under 2015 har varit Moore Stephens Malmö AB.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Caroline Larsson.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 69 st. 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.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 12 st.

m)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Under året har vi erhållit slutbevis för A- och B-husen.

Vi har utfört större reparationer av terasser och balkonger på A- och B-husen. För att finansiera dessa reparationer, och planerade reparationer på A-huset under 2016, har föreningen tagit ytterligare tre miljoner i lån.

Fastställt leverantör av underhållsplan som nu är under utveckling.

Vi har bytt teknisk förvaltare vilket resulterat till lägre kostnader och bättre samarbete.

Påbörjat arbetet med att ta fram relationshandlingar som krävs för att erhålla slutbevis för C-huset. För att erhålla relationshandlingar för brandskydd har föreningen varit tvungen att bygga om schakt samt göra modifieringar på installerade brandlarm (våning 4) och sprinklersystem (våning 1-3).

Ingått avtal med Anticimex avseende kontinuerlig råttbekämpning på gården.

Vi har monterat nya spiskåpor i C-huset och förbättrat ventilationen i C-huset generellt. Obligatorisk ventilationskontroll, inklusive filterbyten i A- och B-husen, har blivit genomförd.

Vi har lagat ett markhål utanför B-huset.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3% per den 1 januari.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Reparationer av terasser och balkonger på A-huset kommer påbörjas under våren 2016.

Vi planerar inom snar framtid underhållsspolning av föreningens stammar.

Arbetet som krävs för att erhålla slutbevis för C-huset pågår. Arbetet förväntas vara klart i mitten av 2016.

Möjligheter till fjärravläsning av all hushållsel undersöks för tillfället. Som en del i detta arbete ingår det att installera individuella elmätare för lägenheterna i C-huset, vilket är något som saknas idag.

Ekonomi

Styrelsen tog beslutet att höja årsavgifterna med 3% från och med april 2016 i samråd med vår ekonomiska förvaltare. Beslutet motiveras främst av de ökade kostnader som reparationerna medför.

mj

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 855	5 279	4 085	3 840	3 290
Rörelsens kostnader	-4 272	-3 521	-3 200	-2 759	-2 048
Finansiella poster, netto	-925	-1 379	-1 503	-1 406	-1 416
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	-1 342	379	-618	-325	-174
Likvida medel & fin. placeringar	2 957	1 255	1 720	1 033	1 539
Skulder till kreditinstitut	46 951	43 951	48 871	49 661	56 665
Fond för yttre underhåll	737	605	455	341	227
Balansomslutning	155 295	153 459	156 992	158 149	157 947
Fastighetens taxeringsvärde	88 000	88 000	88 000	75 800	75 800
Soliditet %	69%	71%	68%	68%	64%

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-1 460 233
Årets resultat	-1 341 876
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-132 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	-2 934 109

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 934 109
-------------------------	------------

STYRELSENS SLUTORD

Vi lägger det gångna styrelseåret till handlingarna. Det har varit ett intensivt styrelseår där mycket har förbättrats för våra medlemmar.

»

Resultaträkning	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 854 887	5 279 198
Summa rörelseintäkter		3 854 887	5 279 198
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-2 301 908	-1 873 620
Övriga externa kostnader	3	-831 773	-537 281
Personalkostnader och arvoden	4	-57 468	-58 477
Fastighetsskatt/avgift		-29 856	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 349	-1 051 349
Summa rörelsekostnader		-4 272 354	-3 520 727
Rörelseresultat		-417 467	1 758 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 519	4 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-928 928	-1 384 115
Summa finansiella poster		-924 409	-1 379 403
Resultat efter finansiella poster		-1 341 876	379 068
Resultat före skatt		-1 341 876	379 068
Årets resultat		-1 341 876	379 068

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	152 190 504	152 057 843
Summa materiella anläggningstillgångar		152 190 504	152 057 843
 Summa anläggningstillgångar		 152 190 504	 152 057 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		150	0
Övriga fordringar	8	2 957 613	1 231 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	147 130	145 281
Summa kortfristiga fordringar		3 104 893	1 377 014
 <i>Kassa och bank</i>	10	 0	 23 948
Summa omsättningstillgångar		3 104 893	1 400 962
SUMMA TILLGÅNGAR		155 295 397	153 458 805

w)

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	11	109 405 000	109 405 000
Fond för yttre underhåll		737 400	605 400
Summa bundet eget kapital		110 142 400	110 010 400
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 592 233	-1 839 301
Årets resultat		-1 341 876	379 068
Summa fritt eget kapital		-2 934 109	-1 460 233
Summa eget kapital		107 208 291	108 550 167
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	46 950 630	43 950 630
Summa långfristiga skulder		46 950 630	43 950 630
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		312 483	337 146
Aktuella skatteskulder		29 856	0
Övriga skulder	13	951	1 435
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	14	793 186	619 427
Summa kortfristiga skulder		1 136 476	958 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 295 397	153 458 805

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser*Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar***Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	15	79 400 000	79 400 000
Summa ställda säkerheter		79 400 000	79 400 000

u)

Tilläggsupplysningar**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	0,87

Eget kapital

From 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från den yttre fonden ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande av den yttre fonden. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1	Nettoomsättning	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Årsavgifter bostäder	3 252 254	3 131 675
	Hyror	328 718	334 002
	Intäkter El	229 596	322 276
	Övrigt	44 319	20 057
	Ersättning i samband med förlikning	0	1 450 630
	Moms återbetalning	0	20 558
	Summa	<u>3 854 887</u>	<u>5 279 198</u>
Not 2	Drift- Fastighetskostnader	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Fastighetsskötsel och städning	53 048	282 748
	Löpande underhåll/Reparationer	1 399 018	724 209
	Uppvärmning	243 018	236 907
	El	293 158	296 386
	Vatten	97 365	105 368
	Sophämtning	85 603	77 530
	Övriga avgifter	130 698	150 472
	Summa	<u>2 301 908</u>	<u>1 873 620</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Förvaltningskostnader	170 175	87 285
	Revisionskostnader extern	18 375	23 500
	Övriga kostnader	<u>643 223</u>	<u>426 496</u>
	Summa	<u>831 773</u>	<u>537 281</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 499	44 496
	Sociala kostnader	<u>12 969</u>	<u>13 981</u>
	Summa	<u>57 468</u>	<u>58 477</u>
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Ränteintäkter	<u>4 519</u>	<u>4 712</u>
	Summa	<u>4 519</u>	<u>4 712</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	<u>928 928</u>	<u>1 384 115</u>
	Summa	<u>928 928</u>	<u>1 384 115</u>

Not 7	Byggnader och mark	2015	2014
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sågen 3 i Malmö.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	121 111 990	121 111 990
	Årets investeringar	1 184 010	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	122 296 000	121 111 990
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 258 147	-206 798
	Årets avskrivningar	-1 051 349	-1 051 349
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 309 496	-1 258 147
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	32 204 000	32 204 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	32 204 000	32 204 000
	Bokfört värde Mark	32 204 000	32 204 000
	Bokfört värde Byggnad	119 986 504	119 853 843
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	152 190 504	152 057 843

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 88 000 000 kr. Värdeår 2009

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	66 000 000	22 000 000	88 000 000
	66 000 000	22 000 000	88 000 000

Not 8	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Avräkningskonto HSB Malmö	2 957 314	1 231 449
	Skattekonto	299	284
	Summa	2 957 613	1 231 733

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 130	145 281
	Summa	147 130	145 281

Not 10	Kassa och bank	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	Bankkonton	0	23 948
	Summa	0	23 948

Not 11	Eget kapital	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
	Belopp vid årets ingång	92 072 000	17 333 000	605 400	-1 839 301	379 068
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut				379 068	-379 068
	Avsättning under året enligt UH-plan			132 000	-132 000	
	Årets uttag motsvarande per. UH					
	Årets resultat					-1 341 876
	Belopp vid årets utgång	92 072 000	17 333 000	737 400	-1 592 233	-1 341 876

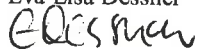
Not 12	Skulder till kreditinstitut			<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Årets löptid/mån</u>	
	SBAB	2,11%	2025-01-16	120	21 250 000
	Nordea Hypotek	0,54%	2016-02-13	3	3 000 000
	Nordea Hypotek	0,54%	2016-02-07	3	1 450 630
	Nordea Hypotek	1,53%	2016-08-17	24	10 625 000
	Nordea Hypotek	2,22%	2019-08-21	60	10 625 000
	Summa				46 950 630
					43 950 630
	Avgår kortfristig del				0
					0
	Varav långfristig del				46 950 630
					43 950 630
	Finns SWAP-avtal i föreningen				Nej
	Genomsnittlig ränta under året uppgick till				Nej
					1,98%
					3,06%

Not 13	Övriga skulder	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	Mervärdesskatt	951	1 435
	Summa	951	1 435

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	Upplupna räntekostnader	107 771	163 716
	Övriga upplupna kostnader	404 332	149 434
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	281 083	306 277
	Summa	793 186	619 427
Not 15	Ställda säkerheter	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	Panter för fastighetslån	79 400 000	79 400 000
	Varav frigjorda	2 000 000	2 000 000

Malmö 2016-04-06

Eva-Lisa Dessner



Jesper Åberg



Lisa Mårtensson



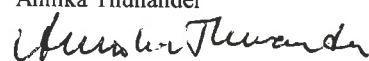
Henric Thelin



Nermin Biscevic



Annika Thunander



Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-13.



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddfabriken för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kryddfabriken för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 13/4 2016.



Martin Johansson

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.

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.