



ÅRSREDOVISNING 2022

BRF Kryddfabriken



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Brf Kryddfabriken
769614-7664

Medlemmarna i Brf Kryddfabriken kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 15 maj 2022
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 2022 - 31/12 2022 BRF KRYDDFABRIKEN

Styrelsen för Brf Kryddfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.
Detta är Brf Kryddfabrikens 13: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 10:e maj 2022 på i orangeriet på gården tillhörande Brf Kryddfabriken och närvarande var endast röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Sofi Jonung	Styrelseledamot, ordförande	2022
Malin Persson	Styrelseledamot, sekreterare	2022
Mattias Persson	Styrelseledamot, kassör	2022
Peter Strand	Styrelseledamot	2022
Thomas Andersson	Styrelseledamot	2022
Henrik Williamsson	Styrelseledamot	2022
Saralouise Bengtsson	Styrelseledamot	2022

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.

Under året har styrelsen haft 6st sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma kan tecknas av samtliga styrelseledamöter, två i föreningen.

Revisorer

Huvudansvarig revisor under 2022 har varit Martin Jonsson (Moore Stephens).

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 2021 blev flyttade till 2022 och utfördes. Under 2022 utfördes stamspolning av alla hus.

Årets löpande underhåll

- Undersökningar av eventuella fuktskador har gjorts.
- Reparation av dörrar i A&B-hus.
- Reparation av hissar.
- Fuktskadereparation av tak mellan lägenheter utfört i C-huset.

Aktiviteter

Styrelsen har valt att inte binda pengar.

Förväntad framtida utveckling

Under 2023 kommer ommålning ske av alla trapphus. Fuktgenomslag av ytskikt på A- & B-husen skall åtgärdas. C-husets fläktproblem skall åtgärdas.

Årsavgifter

Styrelsen tog beslutet att inte höja årsavgiften under 2023 samt att januari 2023 blir en avgiftsfri månad.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 833 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna. Styrelsen beslutade därefter att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Den för år 2023 upprättade budgeten visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna och därmed beslutade styrelsen sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade samt att januari månad blir avgiftsfri. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 600 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 6st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar (72 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 819	4 112	4 138	4 237	5 077
Rörelsens kostnader	-3 695	-3 991	-3 188	-5 324	-3 393
Finansiella poster, netto	-737	-668	-692	-739	-761
Årets resultat	-613	-546	258	-1 826	922
Likvida medel & fin. placeringar	3 488	3 003	3 593	3 060	3 520
Skulder till kreditinstitut	43 600	43 600	44 600	44 600	45 500
Fond för yttre underhåll	2 239	1 354	894	383	311
Balansomslutning	148 500	149 105	150 663	151 313	153 179
Fastigheternas taxeringsvärde	123 000	110 000	110 000	110 000	89 000
Soliditet %	70	70	70	69	70
Räntekostnad kr/kvm	176	160	166	178	182
Låneskuld kr/kvm	10 356	10 356	10 594	10 594	10 808
Avgift kr/kvm	833	820	820	820	820

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 405 000	1 353 511	-5 495 099	-546 417	104 716 995
Avsättning till yttre fond år 2022		910 000	-910 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2022		-24 494	24 494		0
Disposition av föregående års resultat			-546 417	546 417	0
Årets resultat				-612 791	-612 791
Belopp vid årets utgång	109 405 000	2 239 017	-6 927 022	-612 791	104 104 204

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 927 022
årets förlust	-612 791
	-7 539 813

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 539 813
	-7 539 813

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 504 960	3 756 228
Övriga intäkter	3	314 451	355 956
		3 819 411	4 112 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 910 548	-2 292 927
Övriga externa kostnader	5	-669 917	-586 034
Personalkostnader	6	-63 476	-60 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 349	-1 051 349
		-3 695 290	-3 990 976
Rörelseresultat		124 121	121 208
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 130	4 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-740 042	-671 813
		-736 912	-667 625
Årets resultat		-612 791	-546 417

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

144 831 061

145 882 410

144 831 061

145 882 410

Summa anläggningstillgångar

144 831 061

145 882 410

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 833

2 214

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

181 116

217 315

182 949

219 529

Kassa och bank

Kassa och bank

3 487 698

3 002 872

3 487 698

3 002 872

Summa omsättningstillgångar

3 670 647

3 222 401

SUMMA TILLGÅNGAR

148 501 708

149 104 811

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

109 405 000

109 405 000

Yttre fond

2 239 017

1 353 511

111 644 017

110 758 511

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 927 022

-5 495 099

Årets resultat

-612 791

-546 417

-7 539 813

-6 041 516

Summa eget kapital

104 104 204

104 716 995

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

12 625 000

12 625 000

Leverantörsskulder

238 200

278 705

Skatteskulder

142 944

138 624

Övriga skulder

42 637

-320

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

373 723

370 807

13 422 504

13 412 816

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

148 501 708

149 104 811

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-612 791

-546 417

Avskrivningar

1 051 349

1 051 349

Kassaflöde från den löpande verksamheten

438 558

504 932

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

38 461

-83 891

Förändring av kortfristiga skulder

7 807

-11 399

Kassaflöde från den löpande verksamheten

484 826

409 642

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-1 000 000

Årets kassaflöde

484 826

-590 358

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 002 872

3 593 231

Likvida medel vid årets slut

3 487 698

3 002 873

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 2022.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 162 819	3 450 348
Hyresintäkter garage och p-platser, momsreg.	0	112 560
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg.	342 140	193 320
	3 504 959	3 756 228

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
IMD El	176 379	192 537
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	9 890	16 636
Ersättning från försäkringsbolag	0	17 400
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	126 144	126 144
Övriga intäkter	2 038	3 239
	314 451	355 956

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	180 305	253 430
Periodiskt underhåll	24 494	523 694
El	563 713	366 930
Fjärrvärme	306 757	309 323
Vatten	138 244	129 575
Sophämtning	102 790	95 223
Fastighetsförsäkringar	91 696	87 527
Bredband och kabel-TV	130 283	141 151
Bevakningskostnader	19 079	20 285
Brandskyddskostnader	3 405	31 618
Kommunal fastighetsavgift	72 912	70 032
Fastighetsskötsel	127 182	175 213
Städ	17 623	17 111
Oförutsedda skador	51 012	30 599
Besiktningsskostnader	25 822	21 662
Serviceavtal	42 513	19 554
Förbrukningsmaterial	12 503	0
Drivmedel fordon och maskiner, fast.skötsel	215	0
	1 910 548	2 292 927

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader	83 075	79 643
Hyra för garage	478 602	394 409
Extern revision	20 175	20 375
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 902	17 818
Föreningsstämma/styrelse	11 160	10 542
Telefon	5 123	2 039
Servicekostnader för fördelningsmätning	24 034	10 966
Konsultarvoden	14 750	31 375
Övriga externa kostnader	23 095	18 868
	669 916	586 035

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	48 300	46 200
Sociala kostnader	15 176	14 466
	63 476	60 666

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 296 000	122 296 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 296 000	122 296 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 617 590	-7 566 241
Årets avskrivningar	-1 051 349	-1 051 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 668 939	-8 617 590
Ingående värde mark	32 204 000	32 204 000
Utgående värde mark	32 204 000	32 204 000
Utgående redovisat värde	144 831 061	145 882 410
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	37 000 000
	123 000 000	110 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	47 435	44 261
Förutbetald hyra av garage	81 056	109 518
Förutbetald medlems- och föreningsavgift SBC	0	5 860
Förutbetalda serviceavtal	16 217	16 045
Förutbetalda bevakningskostnader	4 223	3 960
Förutbetald servicekostnad för fördelningsmätning	0	5 486
Förutbetalt bredband	22 455	22 454
Förutbetald kabel-TV	9 731	9 731
	181 117	217 315

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	79 400 000	79 400 000
	79 400 000	79 400 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

12 625 000 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 amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 43 600 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 625 000	12 625 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	30 975 000	30 975 000
	43 600 000	43 600 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	71 771	77 695
Upplupna räntekostnader	131 358	96 647
Upplupen el	90 855	64 177
Upplupen fjärrvärme	46 322	50 156
Upplupen renhållning	2 846	2 434
Upplupen städ	0	8 555
Upplupen extern revisionskostnad	20 800	20 500
Upplupen underhållskostnad byggnader	0	50 644
Upplupen reparation hiss	6 611	0
Upplupen övrigt	3 160	0
	373 723	370 808

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

Malmö den 2023-04-24

Sofi Jonung
Ordförande

Thomas Andersson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Mattias Persson
Styrelseledamot

Henrik Williamsson
Styrelseledamot

Malin Eriksson
Styrelseledamot

Saralouise Bengtsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-24

Grant Thornton Sweden AB
Martin Johnsson
Auktoriserad Revisor

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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kryddfabrikens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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 2022 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 Brf Kryddfabriken 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Martin Johnsson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

[illegible]

[illegible]

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.