



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2011 – 31/12 2011

**BRF  
KRYDDFABRIKEN  
I MALMÖ**



# Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 14:e juni kl 19:00.

**Lokal: Föreningens innergård, Stora Trädgårdsgatan 6, Malmö.**

*STYRELSEN*

# Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
  2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
  3. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar (röstlängd)
  4. Godkännande av dagordningen
  5. Val av två justerare tillika rösträknare
  6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
  7. Genomgång av årsredovisning
  8. Genomgång av revisionsberättelse
  9. Fastställande av resultat och balansräkning
  10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
  11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
  12. Arvoden till styrelse och revisor
  13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
  14. Val av revisor
  15. Val av valberedning
  16. Övriga frågor
- Byte av låssystem i föreningen  
Angående tidigare beslut om ej beviljad ansvarsfrihet för interimsstyrelsen
17. Avslutning



# Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kryddfabriken i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Sågen 3 vilken innehåller 48 st 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 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

Föreningens byggnader färdigställdes år 2009 (2010 för C-huset plan 4 & 5)

Total lägenhetsyta 4210 kvm samt total lokalyta 0 kvm.

Medellägenhetsyta 87,7 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17:e juni på föreningens innergård, Stora Trädgårdsgatan 6. Närvarande var representanter från 17 av föreningens lägenheter.

Fortsatt föreningsstämma hölls den 11:e augusti med representanter från 13 av föreningens lägenheter för att på nytt besluta i frågan om ansvarsfrihet för interimsstyrelsen (perioden 2010-01-01 till 2010-07-06).

## Styrelsen under verksamhetsåret

Från 2010-07-06 fram till stämman den 17:e juni 2011 bestod styrelsen av:

Ordförande	Johan van Ketwich
Vice ordförande	Marcus Persson
Sekreterare	Elisabeth Stenbäck
Kassör	Petrus Hellgren
Ledamot	Johan Stenlund (vald vid extrastämma 15/12)
Suppleant	Jens Alfreds (vald vid extrastämma 15/12)
Suppleant	Marina Andersson (vald vid extrastämma 15/12)

Vid stämman 17:e juni 2011 valdes en ny styrelse bestående av:

Ordförande	Johan van Ketwich
Vice ordförande	Johan Stenlund
Kassör	Maria Denker avgått under 2011
Vice Kassör	Petrus Hellgren avgått under 2011
Sekreterare	Patrik Sandin
Ledamot	Andreas Persson
Ledamot	Elisabeth Stenbäck
Suppleant	Ingela Lidén
Suppleant	Jens Alfreds

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Denker, Petrus Hellgren, Patrik Sandin och Johan Stenlund, där de två förstnämnda avgått under pågående styrelseår.

Styrelsen har mellan 1:e januari och 31:a december 2011 haft 22 st sammanträden.

## Firmatecknare, två i förening

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

## Revisorer

Moore Stephens

## Valberedning

Valberedningen består av Henrik Regnér och Dennis Andersson

## Vicevärd

Esident

## Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 65 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. Under året har sex bostadsrätter överlåtits till ny ägare och två oupplåtna bostadsrätter har sålts av föreningen

## Väsentliga händelser under året

### Aktiviteter

Ett av de viktigaste ärendena styrelsen arbetat med under året är åtgärdande av de besiktningsanmärkningar som ännu inte åtgärdats. Styrelsen kräver med hjälp av föreningens jurist att byggherren Skandinavisk Fastighetsfond (SFF) ska åtgärda dessa och har låtit undersöka orsaken och förutsättningarna härför.

Under året förföll ett lån som interimsstyrelsen tecknade i föreningens namn. Detta lån på ursprungligen knappt sjutton miljoner har bl.a. osålda bostadsrätter som säkerhet. Styrelsen har upprättat ett avtal med SFF vilket reglerar försäljning av dessa oupplåtna bostadsrätter, betalning av ränta för detta lån etc. Avtalet innefattar även en fordran på SFF om 2 920 000 kr som är en del av regleringen av lånet från Handelsbanken, vilket framgår av not 6 och not 9. I stora drag innebär det att SFF tar de kostnader som lånet orsakar. Tre bostadsrätter har hittills sålts under året, varför lånet amorterats av med cirka sju miljoner kronor.

Under året bytte föreningen teknisk förvaltare. En genomgång av fastighet och tomt genomfördes av styrelsen inför överlämning av teknisk förvaltning till Esident, samt inför garantibesiktning. De brister som krävde omedelbar åtgärd, såsom byte av filter i fläkt, justering av belysning etc., har omhändertagits av Esident, vilka nu genomför regelbunden översyn. För de brister som kvarstår sedan byggnation finns dessa upptagna i garantibesiktningsprotokoll, ex. en grop i asfalt vilket nu har åtgärdats av ansvarig entreprenör.

### Årsavgifter

Styrelsen tog beslutet att höja årsavgifterna med 3% från och med 2012 för att kompensera för prishöjningar samt ökade räntekostnader.

## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Eftersom föreningens hus är nybyggda finns ännu ingen underhållsplan, men styrelsen planerar upprätta en sådan så snart som möjligt.

### Årsavgifter

Enligt ekonomisk plan ska årsavgifterna höjas med 2% per år. Styrelsen tar beslut i samband med budgetsättning.

## Ekonomisk ställning och resultat

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

## Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	3 290	3 664	1 904	0
Rörelsens kostnader	-2 048	-1 939	-1 729	-8
Finansiella poster, netto	-1 416	-1 977	-175	1
Skatter	0	0	0	0
Årets resultat	-174	-252	0	-7
Likvida medel & fin. placeringar	1 539	981	4 858	4
Skulder till kreditinstitut	56 665	59 395	77 383	0
Fond för yttre underhåll	227	0	0	0
Balansomslutning	157 947	160 943	172 954	60 788
Fastighetens taxeringsvärde	75 800	75 800	ej fastställt	ej fastställt

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr

Balanserat resultat	-344 891
Årets resultat	-173 866
<b>Summa</b>	<b>-518 757</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-518 757
<b>Summa</b>	<b>-518 757</b>

## Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	-173 866
---------------------------------	----------

## Styrelsens slutord

Vi lägger i skrivande stund snart det gångna styrelseåret till handlingarna, det andra sedan föreningens medlemmar tog över. Ett intensivt styrelseår som bjudit på många händelser och en positiv utveckling för föreningen. Under året har vår leverantör av teknisk förvaltning bytts ut och vi har nu en mycket mera proaktiv och självgående förvaltare vilket har höjt boendekvaliteten avsevärt. Vi ser nu fram emot en fortsatt positiv utveckling för föreningen 2012.



**Brf Kryddfabriken**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 290 074</b>	<b>3 664 413</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 795 609	-1 857 497
Löpande underhåll	Not 3	-201 595	-33 617
Avskrivningar	Not 4	-50 386	-48 000
Summa fastighetskostnader		<u>-2 047 590</u>	<u>-1 939 114</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 242 484</b>	<b>1 725 299</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		14 621	6 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 430 971</u>	<u>-1 983 609</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 416 350</u>	<u>-1 977 210</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-173 866</b>	<b>-251 911</b>

N

## Brf Kryddfabriken

## Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

## Byggnader och Mark

Not 5	153 217 604	154 747 313
	<u>153 217 604</u>	<u>154 747 313</u>

## Summa anläggningstillgångar

<u>153 217 604</u>	<u>154 747 313</u>
--------------------	--------------------

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

## Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

## Avräkningskonto HSB Malmö

## Övriga fordringar

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	91 255	314 743
	1 515 497	958 253
Not 6	2 962 535	4 212 347
Not 7	<u>136 489</u>	<u>687 349</u>
	4 705 776	6 172 692

## Kassa och bank

## Kassa och Bank

<u>23 415</u>	<u>23 190</u>
23 415	23 190

## Summa omsättningstillgångar

<u>4 729 191</u>	<u>6 195 882</u>
------------------	------------------

## Summa tillgångar

<u>157 946 795</u>	<u>160 943 195</u>
--------------------	--------------------

M)

## Brf Kryddfabriken

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		84 094 000	84 094 000
Upplåtelseavgifter		16 671 000	16 671 000
Fond för yttre underhåll		227 400	0
		<u>100 992 400</u>	<u>100 765 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-344 891	134 420
Årets resultat		-173 866	-251 911
		<u>-518 757</u>	<u>-117 491</u>
Summa eget kapital		<u>100 473 643</u>	<u>100 647 509</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	56 665 000	59 395 000
		<u>56 665 000</u>	<u>59 395 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 151	159 741
Skatteskulder		0	83 200
Övriga skulder	Not 10	9 258	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	704 743	657 645
		<u>808 152</u>	<u>900 686</u>
Summa skulder		<u>57 473 152</u>	<u>60 295 686</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>157 946 795</u>	<u>160 943 195</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		79 400 000	79 400 000
varav frigjorda		2 000 000	2 000 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Brf Kryddfabriken

### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,04 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2109 enligt nuvarande plan.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på 0,15% av taxeringsvärdet.

Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande 2011.

#### Inkomstskatt

Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

*MJ*

## Brf Kryddfabriken

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter bostäder	2 675 964	2 809 595
Hysesintäkter	253 247	166 929
Intäkter el	318 802	447 471
Övriga intäkter	42 061	240 418
	<b>3 290 074</b>	<b>3 664 413</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	198 916	246 884
El	361 100	481 216
Uppvärmning	271 471	341 496
Vatten	103 586	113 061
Sophämtning	57 713	44 387
Övriga avgifter	44 607	0
Förvaltningsarvoden	65 088	65 098
Övriga driftskostnader	693 128	565 355
	<b>1 795 609</b>	<b>1 857 497</b>
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Löpande underhåll	17 229	26 328
Material i löpande underhåll	24 933	7 289
Löpande underhåll Va/sanitet	5 265	0
Löpande underhåll ventilation	3 404	0
Löpande underhåll hissar	12 696	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 750	0
Löpande underhåll markytor	1 013	0
Försäkringsskador	134 305	0
	<b>201 595</b>	<b>33 617</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader och ombyggnader	50 386	48 000
	<b>50 386</b>	<b>48 000</b>

## Brf Kryddfabriken

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
<b>Not 5 Byggnader och Mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 591 313	0			
Justering anskaffningsvärde	-1 479 323				
Omklassificering	0	122 591 313			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 111 990	122 591 313			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-48 000	0			
Årets avskrivningar	-50 386	-48 000			
Utgående avskrivningar	-98 386	-48 000			
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>121 013 604</b>	<b>122 543 313</b>			
Ingående anskaffningsvärde mark	32 204 000	1 000 000			
Omklassificering	0	31 204 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 204 000	32 204 000			
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>32 204 000</b>	<b>32 204 000</b>			
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>153 217 604</b>	<b>154 747 313</b>			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000			
Byggnad - lokaler	60 000 000	60 000 000			
Mark - bostäder	15 800 000	15 800 000			
Mark - lokaler	15 800 000	15 800 000			
Taxeringsvärde totalt	75 800 000	75 800 000			
<b>Not 6 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	865	0			
Fordran Skandinavisk Fastighetsfond AB	2 920 000	4 170 677			
Övriga fordringar	41 670	41 670			
	<b>2 962 535</b>	<b>4 212 347</b>			
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 489	687 349			
	<b>136 489</b>	<b>687 349</b>			
<b>Not 8 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 094 000	16 671 000	0	134 420	-251 911
Vinstdisp enl. stämmobeslut 2010			113 700	-365 611	251 911
Avsättning år 2011 yttre fond			113 700	-113 700	
Årets resultat					-173 866
Belopp vid årets slut	<b>84 094 000</b>	<b>16 671 000</b>	<b>227 400</b>	<b>-344 891</b>	<b>-173 866</b>
<b>Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20863706	3,10%	2012-11-05	21 250 000	0
SBAB	20863757	3,61%	2015-03-12	21 250 000	0
Handelsbanken *)	445860707			14 165 000	0
				<b>56 665 000</b>	<b>0</b>
*) Lånet till Handelsbanken är en tillfällig finansiering för de lägenheter som ännu ej är upplåtna. Räntekostnaderna för detta lån bekostas av Skandinavisk fastighetsfond tills alla lägenheterna är upplåtna					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>56 665 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 500 000
u./					

## Brf Kryddfabriken

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 10 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	9 258	0
Övriga kortfristiga skulder	0	100
	<u>9 258</u>	<u>100</u>
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	241 607	226 770
Övriga upplupna kostnader	259 527	132 337
Förutbetalda hyror och avgifter	203 609	298 538
	<u>704 743</u>	<u>657 645</u>

Malmö 12/6 - 2012

  
 -----  
 Andreas Pettersson


  
 -----  
 Elisabeth Stenbäck


  
 -----  
 Johan Stenlund


  
 -----  
 Johan van Ketwich


  
 -----  
 Patrik Sandin

 Min revisionsberättelse har 13/6 - 2012 avgivits beträffande denna årsredovisning


  
 -----  
 Martin Johnsson  
 Godkänd Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kryddfabriken för år 2011.

### *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 2011 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.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för år 2010 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 16 juni 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kryddfabriken för år 2011.

### ***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 ersättningskyldig 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 juni 2012



Martin Johnsson

Godkänd 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 /nettoomsättning**

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.

## **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.

## **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.

## **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

## **Balansomslutning**

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

## **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.

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 040-35 77 00.