

ÅRSREDOVISNING BRF KRYDDFABRIKEN I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2012-01-01 – 2012-12-31

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.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-31 på föreningens innergård på Stora Trädgårdsgatan.
19 av föreningens 48 lägenheter var representerade på stämman.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Från 2011-06-17 fram till stämman den den 31 maj 2012 bestod styrelsen av

Ordförande	Johan van Ketwich
Vice ordförande	Johan Stenlund
Kassör	Maria Dencker, avgått under 2012
Vice Kassör	Petrus Hellgren, avgått under 2011
Sekreterare	Patrik Sandin
Ledamot	Andreas Persson
Ledamot	Elisabeth Stenbäck
Suppleant	Ingela Lidén
Suppleant	Jens Alfreds

Vid stämman den 31 maj 2012 valdes en ny styrelse;

Ordförande	Ingela Lidén,
Kassör	Haskell Phu
Ordinarie ledamot	Henrik Regnér
Ordinarie ledamot	Dennis Andersson
Ordinarie ledamot	Susanne Aspehall-Malm
Ordinarie ledamot	Anders Stensson
Suppleant	Johan van Ketwich
Suppleant	Elisabeth Stenbäck
Suppleant	Eva-Lisa Dessner

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

REVISORER

Ansvarig revisor under 2012 har varit Moore Stephens Malmö AB.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Stéphanie Regnér och Pernilla Frank.

TEKNISK FÖRVALTNING

Har skötts av Esident AB

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 68 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 5 st.

u)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Under våren anlätade styrelsen en byggkonsult för att bistå vid val av entreprenör för att åtgärda de terasser som läcker in vatten. Grundliga besiktningar och intagande av offerter gjordes och under hösten iordningsställdes terrassen till lägenhet B61.

Under hösten 2012 byttes låssystemet för alla yttre dörrar i fastigheten till ett system med taggar. Föreningens medlemmar fick möjlighet att byta låsen till sina lägenheter mot en självkostnad.

Föreningen har upphandlat och åtgärdat brister i allmänna utrymmen och yttre underhåll löpande under året. Exempelvis rensning av ventiler, reparation av fasader, balkonger, byte av servicepartner för våra hissar etc.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Enligt beslut på ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2012 beslutades att stämma tidigare styrelseledamöterna Christina Aspfalk och David Färm som satt i interimsstyrelsen.

Enligt beslut på extra föreningsstämma den 19 juni 2013 har beslutats att ingå avtal med Skandinavisk Fastighetsfond (SFF) och övriga inblandade parter. Enligt avtal ska föreningens fordran på SFF om cirka 4 000 kkr regleras av SFF genom att 1 000 kkr betalas per 24 juni, lägenhet B13 återgår till föreningen, 400 kkr betalas den 30 september och 500 kkr betalas den 31 oktober. Efter återbetalningarna från SFF återkallas stämningen mot Aspfalk och Färm.

Under året har 3 av föreningens lägenheter upplåtits vilket inneburit att lånet i Handelsbanken minskat till cirka 7,1 miljoner. Lånet hos Handelsbanken är förlängt och löper till den 30 juni 2014 med rörlig ränta. Eventuellt kvarstående skuld till Handelsbanken, efter upplåtelse av de sista lägenheterna, ska omförhandlas med Handelsbanken.

Enligt ekonomisk plan ska årsavgifterna höjas med 2% per år. Styrelsen tar beslut i samband med budgetsättning. För 2013 togs beslut att höja avgifterna med 3% från och med april månad.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

Brf Kryddfabriken i Malmö

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	3 840	3 290	3 664	1 904	0
Rörelsens kostnader	-2 759	-2 048	-1 939	-1 729	-8
Finansiella poster, netto	-1 406	-1 416	-1 977	-175	1
Årets resultat	-325	-174	-252	0	-7
Likvida medel & fin. placeringar	1 033	1 539	987	4 858	4
Skulder till kreditinstitut	49 661	56 665	59 395	77 383	0
Fond för yttre underhåll	341	227	0	0	0
Balansomslutning	158 149	157 947	160 943	172 954	60 788
Fastighetens taxeringsvärde	75 800	75 800	75 800	ej fastställt	ej fastställt

Förslag till resultat disposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-344 891
Disposition enligt stämmobeslut 2011	-173 866
Årets resultat	-324 754
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-114 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	-957 511

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-957 511
-------------------------	----------

STYRELSENS SLUTORD

Vi lägger det gångna styrelseåret till handlingarna. Det har varit ett intensivt styrelseår där mycket har förbättrats för våra medlemmar. Vi har åtgärdat flera av de barnsjukdomar man normalt har i nybyggda fastigheter.

KJ

Brf Kryddfabriken

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 840 176	3 290 074
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 704 570	-1 795 609
Löpande underhåll	Not 3	-1 001 801	-201 595
Avskrivningar	Not 4	-52 891	-50 386
Summa fastighetskostnader		-2 759 261	-2 047 590
Rörelseresultat		1 080 915	1 242 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 419	14 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 417 087	-1 430 971
Summa finansiella poster		-1 405 668	-1 416 350
Årets resultat		-324 754	-173 866

M

Brf Kryddfabriken

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 5 <u>153 164 713</u>	<u>153 217 604</u>
	153 164 713	153 217 604
Summa anläggningstillgångar	<u>153 164 713</u>	<u>153 217 604</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	638 287	91 255
Avräkningskonto HSB Malmö	1 009 617	1 515 497
Övriga fordringar	Not 6 3 272 368	2 962 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7 <u>39 989</u>	<u>136 489</u>
	4 960 261	4 705 776
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>23 751</u>	<u>23 415</u>
	23 751	23 415
Summa omsättningstillgångar	<u>4 984 012</u>	<u>4 729 191</u>
Summa tillgångar	<u>158 148 725</u>	<u>157 946 795</u>

N)

Brf Kryddfabriken

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 8

Bundet eget kapital

Insatser

90 672 000

84 094 000

Upplåtelseavgifter

17 233 000

16 671 000

Fond för yttre underhåll

341 400

227 400

108 246 400

100 992 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-632 757

-344 891

Årets resultat

-324 754

-173 866

-957 511

-518 757

Summa eget kapital

107 288 889

100 473 643

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

49 660 660

56 665 000

49 660 660

56 665 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

339 518

94 151

Övriga skulder

Not 10

19 388

9 258

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

840 270

704 743

1 199 176

808 152

Summa skulder

50 859 836

57 473 152

Summa eget kapital och skulder

158 148 725

157 946 795

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

79 400 000

79 400 000

varav frigjorda

2 000 000

2 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningsledningen
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Anders Stensson

Dennis Andersson

Haskell Phu

Henrik Regné

Ingela Lidén

Susanne Malm Aspehall

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 föreningens underhållsplan 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 2011, samt enligt styrelsens beslut gällande 2012.

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.

u)

Brf Kryddfabriken

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Arsavgifter bostäder	2 900 816	2 675 964
Hysesintäkter	260 566	253 247
Intäkter el	319 662	318 802
Övriga intäkter	359 132	42 061
	<u>3 840 176</u>	<u>3 290 074</u>
Not 2	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	209 467	198 916
El	367 424	361 100
Uppvärmning	258 224	271 471
Vatten	32 966	103 586
Sophämtning	65 493	57 713
Övriga avgifter	61 502	44 607
Förvaltningsarvoden	70 216	65 088
Övriga driftskostnader	639 277	693 128
	<u>1 704 570</u>	<u>1 795 609</u>
Not 3	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	39 519	17 229
Material i löpande underhåll	30 111	24 933
Löpande underhåll av bostäder	2 124	0
Löpande underhåll Va/sanitet	640	5 265
Löpande underhåll värme	15 869	0
Löpande underhåll ventilation	0	3 404
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	31 544	0
Löpande underhåll hissar	19 462	12 696
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	2 750
Löpande underhåll markytor	5 204	1 013
Försäkringsskador	857 329	134 305
	<u>1 001 801</u>	<u>201 595</u>
Not 4	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	52 891	50 386
μ	<u>52 891</u>	<u>50 386</u>

Brf Kryddfabriken

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 5	Byggnader och Mark					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 111 990	122 591 313			
	Årets justering av anskaffningsvärde	0	-1 479 323			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 111 990	121 111 990			
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-98 386	-48 000			
	Årets avskrivningar	-52 891	-50 386			
	Utgående avskrivningar	-151 277	-98 386			
	Bokfört värde Byggnader	120 960 713	121 013 604			
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 204 000	32 204 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 204 000	32 204 000			
	Bokfört värde Mark	32 204 000	32 204 000			
	Bokfört värde Byggnader och Mark	153 164 713	153 217 604			
	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			
Not 6	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	868	865			
	Fordran Skandinavisk Fastighetsfond AB	3 229 830	2 920 000			
	Övriga fordringar	41 670	41 670			
		3 272 368	2 962 535			
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 989	136 489			
		39 989	136 489			
Not 8	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	84 094 000	16 671 000	227 400	-344 891	-173 866
	Upplåtelse av lägenheter	6 578 000	562 000		0	
	Resultatdisponering under året				-173 866	173 866
	Avsättning år 2012 yttre fond			114 000	-114 000	
	Årets resultat					-324 754
	Belopp vid årets slut	90 672 000	17 233 000	341 400	-632 757	-324 754
Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20863706	2,88%	2014-09-04	21 250 000	0
	SBAB	20863757	3,61%	2015-03-12	21 250 000	0
	Handelsbanken *)			2014-06-30	7 160 660	0
					49 660 660	0

*) Lånet till Handelsbanken är upptaget av bostadsrättsföreningen och utgör en tillfällig finansiering för de lägenheter som ännu ej är upplåtna. Lånet löper till och med 30 juni 2014. Enligt avtal ska räntekostnaderna avseende detta lån till och med 25 juni 2013 bekostas av Skandinavisk Fastighetsfond. Betalning av räntor avseende lånet sker direkt från Skandinavisk Fastighetsfond till Handelsbanken. Då föreningen är betalnings-skyldig för räntorna mot banken finns de upptagna som upplupen räntekostnad i bokslutet med 174 kkr och ingår i upplupna räntekostnader i not 11. Motsvarande fordran finns upptagen på Skandinavisk Fastighetsfond. Räntorna har inte belastat föreningens resultat. Ränteskulden per 2013-06-25 uppgår till 420 kkr.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **49 660 660**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **42 500 000**

Brf Kryddfabriken

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	19 388	9 258
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<u>19 388</u>	<u>9 258</u>
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	406 674	241 607
Övriga upplupna kostnader	219 405	259 527
Förutbetalda hyror och avgifter	214 191	203 609
	<u>840 270</u>	<u>704 743</u>

Malmö 24/6 - 2013


Anders Stensson



Dennis Andersson



Haskell Phu



Henrik Regner

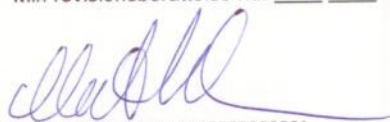


Ingela Lidén



Susanne Malm Aspehall

Min revisionsberättelse har 25/6 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning



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 2012.

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 2012 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kryddfabriken för år 2012.

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.

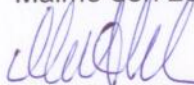
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 25 juni 2013



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor