



ÅRSREDOVISNING

1/1 2014 – 31/12 2014

BRF
KRYDDFABRIKEN
I MALMÖ

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Brf Kryddfabriken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2015 den 5 maj kl 19.00.

Lokal: Afasiföreningen i Malmö, Stora Kvarngatan 51

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 2014-01-01 – 2014-12-31

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 2014-05-13.

Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar + 2 fullmakter.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Från 2013-05-31 fram till stämman den 2014-05-13

Ordförande	Susanne Aspehall-Malm
Vice ordförande	Johan Eriksson
Kassör	Annica Ohlsson
Sekreterare	Eva-Lisa Dessner
Ordinarie Ledamot	Dennis Andersson
Ordinarie Ledamot	Ingela Liden
Ordinarie Ledamot	Haskell Phu, avgått pga. flytt under 2013
Suppleant	John Rehn
Suppleant	Martin Sandell
Suppleant	Johan van Ketwich

Brf Kryddfabriken i Malmö

Vid stämman den 13 maj 2014 valdes en ny styrelse:

Ordförande	Ingela Liden
Vice ordförande	Anna Ellesson, avgått under 2014
Kassör	Annica Ohlsson, avgått under 2014
Sekreterare	Eva-Lisa Dessner
Ordinarie Ledamot	Lisa Mårtensson
Ordinarie Ledamot	Martin Sandell
Ordinarie Ledamot	Mikael Rasmusson
Suppleant	John Rehn
Suppleant	Jesper Åberg

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

REVISORER

Ansvarig revisor under 2014 har varit Moore Stephens Malmö AB.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Kajsa Hallström och Johan Bernhoff.

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 7 st.

KJ

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har vi avslutat och fått godkänt av miljöförvaltningen avseende det miljöärende som har varit med oss sedan föreningen bildades. Miljöärendet avsåg en liten förorening i marken och denna är nu helt borta.

Vi har vidare bytt lister på alla balkongers fönsterpartier i a och b-husen samt förstärkt plåten på burspråken i c-huset.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är genomförd med gott resultat i alla tre husen och vi har bytt filter i alla fläktar i A-och B-huset.

Trädgården har fått en ny uteplats och grill där vi oxå ordnade en trevlig grillfest i augusti 2014.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2% per den 1 januari enligt ursprunglig ekonomisk plan.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

En underhållsplan kommer att upprättas under 2015.

Ekonomi

Styrelsen tog beslutet att höja årsavgifterna med 2% från och med januari 2015 enligt ursprunglig ekonomisk plan.

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	5 279	4 085	3 840	3 290	3 664
Rörelsens kostnader	-3 521	-3 200	-2 759	-2 048	-1 939
Finansiella poster, netto	-1 379	-1 503	-1 406	-1 416	-1 977
Årets resultat efter finansiella poster	379	-618	-325	-174	-252
Årets resultat	379	-618	-325	-174	-252
Likvida medel & fin. placeringar	1 255	1 720	1 033	1 539	987
Skulder till kreditinstitut	43 951	48 871	49 661	56 665	59 395
Fond för yttre underhåll	605	455	341	227	0
Balansomslutning	153 459	156 992	158 149	157 947	160 943
Fastighetens taxeringsvärde	88 000	88 000	75 800	75 800	75 800
Soliditet	71%	68%	68%	64%	63%

Brf Kryddfabriken i Malmö

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-1 707 301
Årets resultat	379 068
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-132 000
Summa till stämmans förfogande	-1 460 233

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 460 233
-------------------------	------------

STYRELSENS SLUTORD

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 279 198	4 085 250
Summa rörelseintäkter		5 279 198	4 085 250
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 873 620	-1 965 565
Övriga externa kostnader	3	-537 281	-1 121 399
Personalkostnader och arvoden	4	-58 477	-57 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 349	-55 521
Summa rörelsekostnader		-3 520 727	-3 200 312
Rörelseresultat		1 758 471	884 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 712	5 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 384 115	-1 508 172
Summa finansiella poster		-1 379 403	-1 502 728
Resultat efter finansiella poster		379 068	-617 790
Resultat före skatt		379 068	-617 790
Årets resultat		379 068	-617 790

u)

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	152 057 843	153 109 192
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>152 057 843</u>	<u>152 057 843</u>
Summa anläggningstillgångar		152 057 843	153 109 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 421
Övriga fordringar	8	1 231 733	2 992 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	145 281	88 935
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 377 014</u>	<u>3 085 446</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	23 948	797 767
Summa omsättningstillgångar		1 400 962	3 883 213
SUMMA TILLGÅNGAR		153 458 805	156 992 405

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	11	109 405 000	107 905 000
Fond för yttre underhåll		605 400	473 400
Summa bundet eget kapital		<u>110 010 400</u>	<u>108 378 400</u>
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 839 301	-1 089 511
Årets resultat		379 068	-617 790
Summa fritt eget kapital		<u>-1 460 233</u>	<u>-1 707 301</u>
Summa eget kapital		108 550 167	106 671 099
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>43 950 630</u>	<u>48 870 660</u>
Summa långfristiga skulder		43 950 630	48 870 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		337 146	372 259
Aktuella skatteskulder		0	3
Övriga skulder	13	1 435	20 550
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>619 427</u>	<u>1 057 834</u>
Summa kortfristiga skulder		958 008	1 450 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 458 805	156 992 405
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	15	<u>79 400 000</u>	<u>79 400 000</u>
Summa ställda säkerheter		79 400 000	79 400 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 avkrivits 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 ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. 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>2014</u>	<u>2013</u>
	Årsavgifter bostäder	3 131 675	2 988 897
	Hyror	334 002	281 777
	Intäkter El	322 276	228 812
	Övrigt	20 057	585 764
	Ersättning i samband med förlikning	1 450 630	0
	Moms återbetalning	20 558	0
	Summa	<u>5 279 198</u>	<u>4 085 250</u>
Not 2	Drift- Fastighetskostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Fastighetsskötsel och städning	282 748	231 227
	Löpande underhåll/Reparationer	724 209	903 987
	Uppvärmning	236 907	264 052
	El	296 386	342 376
	Vatten	105 368	85 009
	Sophämtning	77 530	72 586
	Övriga avgifter	150 472	66 328
	Summa	<u>1 873 620</u>	<u>1 965 565</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Förvaltningskostnader	87 285	684 496
	Revisionskostnader extern	23 500	18 063
	Övriga kostnader	426 496	418 840
	Summa	<u>537 281</u>	<u>1 121 399</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 496	44 002
	Sociala kostnader	13 981	13 825
	Summa	<u>58 477</u>	<u>57 827</u>
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Ränteintäkter	4 712	5 444
	Summa	<u>4 712</u>	<u>5 444</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 384 115	1 508 172
	Summa	<u>1 384 115</u>	<u>1 508 172</u>

Not 7	Byggnader och mark	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sågen 3 i Malmö.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	121 111 990	121 111 990
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>121 111 990</u>	<u>121 111 990</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-206 798	-151 277
	Årets avskrivningar	-1 051 349	-55 521
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 258 147</u>	<u>-206 798</u>
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	32 204 000	32 204 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>32 204 000</u>	<u>32 204 000</u>
	Bokfört värde Mark	32 204 000	32 204 000
	Bokfört värde Byggnad	119 853 843	120 905 192
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	152 057 843	153 109 192

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

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	66 000 000	22 000 000	88 000 000
	<u>66 000 000</u>	<u>22 000 000</u>	<u>88 000 000</u>

Not 8	Övriga fordringar	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Avräkningskonto HSB Malmö	1 231 449	922 090
	Skattekonto	284	0
	Fordringar försäljning lägenhet B13	0	2 070 000
	Summa	<u>1 231 733</u>	<u>2 992 090</u>
	h)		

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 281	88 935
	Summa	145 281	88 935

Not 10	Kassa och bank	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Bankkonton	23 948	797 767
	Summa	23 948	797 767

Not 11	Eget kapital					
		<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg.</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Bal. resultat</u>	<u>Årets res.</u>
	Belopp vid årets ingång	90 672 000	17 233 000	473 400	-1 089 511	-617 790
	Under året erlagda insatser	1 400 000	100 000		-617 790	617 790
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut					
	Avsättning under året enligt UH-plan			132 000	-132 000	
	Årets uttag motsvarande per. UH					
	Årets resultat					379 068
	Belopp vid årets utgång	92 072 000	17 333 000	605 400	-1 839 301	379 068

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Årets löptid/mån</u>	
SBAB	3,61%	2015-03-02	48	21 250 000
SBAB	1,58%	2015-01-31	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				43 950 630

Avgår kortfristig del 0

Varav långfristig del 43 950 630

Finns SWAP-avtal i föreningen Nej
Genomsnittlig ränta under året uppgick till 3,06%

Not 13	Övriga skulder	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Mervärdesskatt	1 435	20 550
	Summa	1 435	20 550

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Upplupna ränteintäkter	163 716	231 481
	Övriga upplupna kostnader	149 434	543 846
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	306 277	282 507
	Summa	619 427	1 057 834

Not 15	Ställda säkerheter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Panter för fastighetslån	79 400 000	79 400 000
	Varav frigiorda	2 000 000	2 000 000

Malmö 2015-04-26



Eva-Lisa Dessner



Ingela Lidén



Lisa Mårtensson

Martin Sandell

Mikael Rasmussen



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-27.


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 2014.

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 2014 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 2014.

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 27/4 2015



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.