



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2013 – 31/12 2013

**BRF  
KRYDDFABRIKEN  
I MALMÖ**



## KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Brf Kryddfabriken kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 13:de maj kl 19.00.

**Lokal: Afasiföreningen, Stora Kvarngatan 51 A, Malmö**

---

## 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 2013-01-01 – 2013-12-31

### 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

#### FÖRENINGSSÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-06-25.

Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar + 1 fullmakt.

Extra föreningsstämma den 2013-06-19

Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar +2 fullmakter

Stämman fattade ett enhälligt beslut att ingå förlikningsavtal med SFF samt att underteckna nya kredithandlingar med Svenska Handelsbanken.

Extra föreningsstämma den 2013-09-01

Närvarande 28 röstberättigade medlemmar + 18 st fullmakter. Två lägenheter var osålda och saknar därmed rösträtt.

Stämman fattade ett enhälligt beslut att sätta ned insatsen för bostadsrätt A13 i enlighet med styrelsen förslag.

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Från 2012-05-31 fram till stämman den 2013-06-25

Ordförande	Ingela Liden
Vice ordförande	Susanne Aspehall-Malm
Kassör	Haskell Phu
Ordinarie Ledamot	Henrik Regner
Ordinarie Ledamot	Dennis Andersson
Ordinarie Ledamot	Anders Stensson
Suppleant	Johan van Ketwich
Suppleant	Elisabeth Stenbäck
Suppleant	Eva-Lisa Dessner

Vid stämman den 25 juni 2013 valdes en ny styrelse:

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

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

## REVISORER

Ansvarig revisor under 2013 har varit Moore Stephens Malmö AB.

## VALBEREDNING

Valberedningen består av Caroline Larsson och Jens Alfreds.

## 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.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har den andra och sista terrassen i B-huset iordningställt och därmed är entreprenaden för terraserna avslutad. Föreningen har erhållit ersättning från vår byggförsäkring som täcker stora delar av kostnaderna för båda terraserna.

Under våren 2013 genomfördes en energideklaration i föreningen med resultat energiförbrukning "liten" för samtliga hus.

Under året har två extra föreningsstämmor hållits.

Stämman den 19:e juni fattade ett enhälligt beslut att ingå förlikningsavtal med SFF samt att underteckna nya kredithandlingar med Svenska Handelsbanken.

Stämman den 1:e september fattade ett enhälligt beslut att sätta ned insatsen för bostadsrätt A13 i enlighet med styrelsens förslag.

SFF har fullföljt sina åtagande enligt avtal tecknat i juni 2013. Därmed har föreningen också dragit tillbaka stämningen mot Aspefalk och Färm enligt avtalet. Kvar finns ett lån om 6 370 KSEK till Handelsbanken, samt lägenheterna B13 och A13 i föreningens ägo. B13 försåldes i november 2013 med inflyttning i april 2014. Lägenheten A13 har också blivit såld i början av 2014 med inflyttning i mitten av april. Föreningens lån har då amorterats ner med köpeskillingarna

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

En underhållsplan kommer att upprättas under 2014.

### Ekonomi

Styrelsen tog beslutet att höja årsavgifterna med 2% från och med januari 2014 för att kompensera för prishöjningar samt ökade räntekostnader.

## 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

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 085	3 840	3 290	3 664	1 904
Rörelsens kostnader	-3 200	-2 759	-2 048	-1 939	-1 729
Finansiella poster, netto	-1 503	-1 406	-1 416	-1 977	-175
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	-618	-325	-174	-252	0
Likvida medel & fin. placeringar	1 720	1 033	1 539	987	4 858
Skulder till kreditinstitut	48 871	49 661	56 665	59 395	77 383
Fond för yttre underhåll	455	341	227	0	0
Balansomslutning	156 992	158 149	157 947	160 943	172 954
Fastighetens taxeringsvärde	88 000	75 800	75 800	75 800	ej fastställt
Balanserat resultat	-1 090	-633	-345	134	134

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-632 757
Disposition enligt stämmobeslut 2013	-324 754
Årets resultat	-617 790
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-132 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-1 707 301</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-1 707 301
-------------------------	------------

**STYRELSENS SLUTORD**

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



**Brf Kryddfabriken**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 085 250</b>	<b>3 840 176</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 240 804	-1 704 570
Löpande underhåll	Not 3	-903 987	-1 001 801
Avskrivningar	Not 4	-55 521	-52 891
Summa fastighetskostnader		<u>-3 200 312</u>	<u>-2 759 261</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>884 938</b>	<b>1 080 915</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 444	11 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 508 172</u>	<u>-1 417 087</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 502 728</u>	<u>-1 405 668</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-617 790</b>	<b>-324 754</b>

**Brf Kryddfabriken****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 5	<u>153 109 192</u>	<u>153 164 713</u>
	153 109 192	153 164 713

Summa anläggningstillgångar

<u>153 109 192</u>	<u>153 164 713</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 421 638 287

Avräkningskonto HSB Malmö

922 090 1 009 617

Övriga fordringar

Not 6 2 070 000 3 272 368

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7 88 935 39 989

<u>3 085 446</u>	<u>4 960 261</u>
------------------	------------------

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

797 767 23 751

797 767 23 751

Summa omsättningstillgångar

<u>3 883 213</u>	<u>4 984 012</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>156 992 405</u>	<u>158 148 725</u>
--------------------	--------------------

**Brf Kryddfabriken**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 672 000	90 672 000
Upplåtelseavgifter		17 233 000	17 233 000
Fond för yttre underhåll		473 400	341 400
		<u>108 378 400</u>	<u>108 246 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 089 511	-632 757
Årets resultat		-617 790	-324 754
		<u>-1 707 301</u>	<u>-957 511</u>
Summa eget kapital		<u>106 671 099</u>	<u>107 288 889</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>48 870 660</u>	<u>49 660 660</u>
		48 870 660	49 660 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		372 259	339 518
Skatteskulder		3	0
Övriga skulder	Not 10	20 550	19 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	<u>1 057 834</u>	<u>840 270</u>
		1 450 646	1 199 176
Summa skulder		<u>50 321 306</u>	<u>50 859 836</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>156 992 405</b></u>	<u><b>158 148 725</b></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>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HJ

**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 0,05 % 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 styrelsens beslut gällande 2013.

**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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 002	0
	<u>44 002</u>	<u>0</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	13 825	0
	<u>13 825</u>	<u>0</u>
<b>Totalt</b>	<u>57 827</u>	<u>0</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Brf Kryddfabriken**

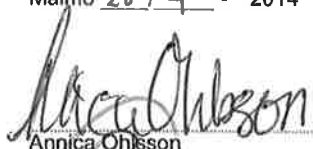
<b>Noter</b>		<b>2013-01-01</b> <b>2013-12-31</b>	<b>2012-01-01</b> <b>2012-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	2 988 897	2 900 816
	Hyresintäkter	281 777	260 566
	Intäkter el	228 812	319 662
	Ovriga intäkter	585 764	359 132
		<b>4 085 250</b>	<b>3 840 176</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	57 827	0
	Fastighetsskötsel och lokavård	231 227	209 467
	El	342 376	367 424
	Uppvärmning	264 052	258 224
	Vatten	85 009	32 966
	Sophämtning	72 586	65 493
	Ovriga avgifter	66 328	61 502
	Förvaltningsarvoden	71 354	70 216
	Ovriga driftskostnader	1 050 045	639 277
		<b>2 240 804</b>	<b>1 704 570</b>
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Löpande underhåll	98 330	39 519
	Material i löpande underhåll	55 318	30 111
	Löpande underhåll av bostäder	2 940	2 124
	Löpande underhåll Va/sanitet	1 063	640
	Löpande underhåll värme	13 546	15 869
	Löpande underhåll ventilation	2 213	0
	Löpande underhåll el	7 579	0
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	6 734	31 544
	Löpande underhåll hissar	13 856	19 462
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 770	0
	Löpande underhåll markytor	1 546	5 204
	Försäkringsskador	699 092	857 329
		<b>903 987</b>	<b>1 001 801</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	55 521	52 891
		<b>55 521</b>	<b>52 891</b>

## Brf Kryddfabriken

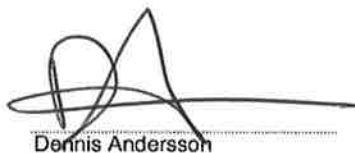
Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 5 Byggnader och Mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 111 990	121 111 990			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 111 990	121 111 990			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-151 277	-98 386			
Årets avskrivningar	-55 521	-52 891			
Utgående avskrivningar	-206 798	-151 277			
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>120 905 192</b>	<b>120 960 713</b>			
Ingående anskaffningsvärde mark	32 204 000	32 204 000			
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>153 109 192</b>	<b>153 164 713</b>			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	66 000 000	60 000 000			
Byggnad - lokaler	66 000 000	60 000 000			
Mark - bostäder	22 000 000	15 800 000			
Mark - lokaler	22 000 000	15 800 000			
Taxeringsvärde totalt	88 000 000	75 800 000			
<b>Not 6 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	0	868			
Övriga fordringar försäljning lägenhet B13	2 070 000	0			
Fordran Skandinavisk Fastighetsfond AB	0	3 229 830			
Övriga fordringar	0	41 670			
	<b>2 070 000</b>	<b>3 272 368</b>			
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 935	39 989			
	<b>88 935</b>	<b>39 989</b>			
<b>Not 8 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res./Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 672 000	17 233 000	341 400	-632 757	-324 754
Resultatdisponering under året				-324 754	324 754
Avsättning år 2013 yttre fond			132 000	-132 000	
Årets resultat					-617 790
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>90 672 000</b>	<b>17 233 000</b>	<b>473 400</b>	<b>-1 089 511</b>	<b>-617 790</b>
<b>Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	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 *)	60879677	3,50%	2014-06-30	6 370 660	0
				48 870 660	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.					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>48 870 660</b>
Om fem år uppskattas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 000 000

**Brf Kryddfabriken**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 10 Ovriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	20 550	19 388
	<b>20 550</b>	<b>19 388</b>
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	231 481	406 674
Ovriga upplupna kostnader	543 846	219 405
Förutbetalda hyror och avgifter	282 507	214 191
	<b>1 057 834</b>	<b>840 270</b>

Malmö 28/4 - 2014


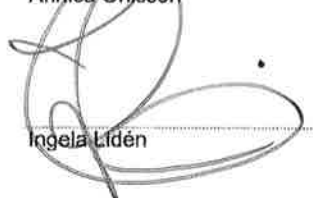
Annica Ohlsson



Dennis Andersson



Eva-Lisa Dessner



Ingela Lfdén



Johan Eriksson



Susanne Malm Aspehall

Min revisionsberättelse har 5,5 - 2014 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 2013.

### 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 2013 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 2013.

### 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 5/5 2014

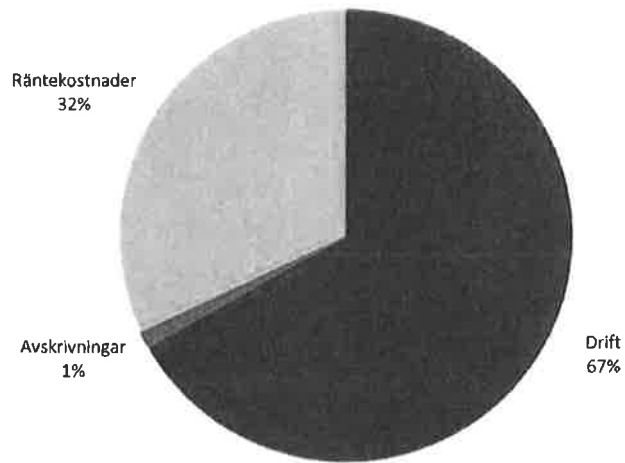


Martin Johnsson

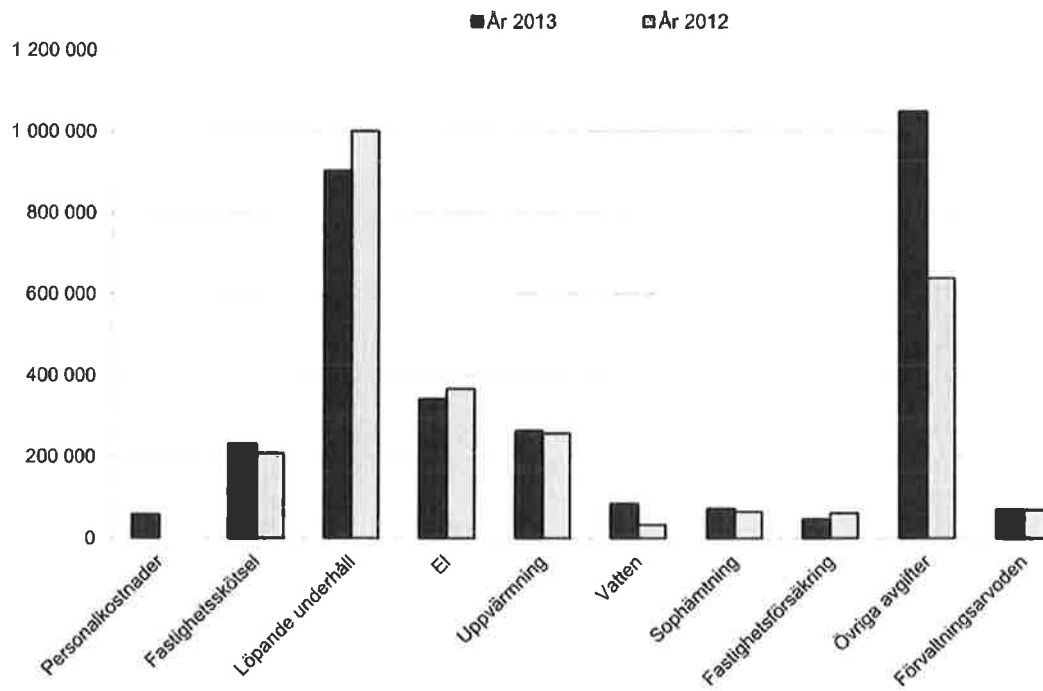
Auktoriserad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# 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.

## **Uplupen 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 erlägga 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.