



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**BRF
KRYDDFABRIKEN
I MALMÖ**

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Brf Kryddfabriken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2019-05-06 kl. 19.00.

Plats: First Hotel Jörgen Kock, Jörgen Kocks gata 3

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
2018-01-01 – 2018-12-31.

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 byggnader 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

FÖRENINGSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-14.

Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-07 p.g.a. godkännande av nya stadgar.

Närvarande var 3 röstberättigade medlemmar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Från 2017-05-23 fram till stämman den 2018-05-14



Brf Kryddfabriken

Ordförande	Eva-Lisa Dessner
Kassör	Per Ågren
Sekreterare	Caroline Larsson
Ordinarie Ledamot	Christian Brahe
Ordinarie Ledamot	Annika Thunander
Ordinarie Ledamot	Tom Olofsson
Suppleant	Blerim Miftari
Suppleant	Johan Åkers
Suppleant	Henrik Williamsson

Vid stämman den 14 maj 2018 valdes ny styrelse:

Ordförande	Eva-Lisa Dessner
Kassör	Tonny Törnqvist
Ledamot	Annika Thunander
Ledamot	Tom Olofsson
Ledamot	Henrik Williamsson
Ledamot	Sofi Jonung
Ledamot	Jörn Christiansson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

REVISORER

Ansvarig revisor under 2018 har varit Moore Stephens Malmö AB.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Dimitrios Bizios, Kim Lundström och Blerim Miftari. Blerim Miftari avgick från valberedningen pga flytt december 2018.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 75 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.

M

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Slutbevis erhållet för hus C

Förnyat och ekonomiskt fördelaktigt avtal med Telia för TV/ Internet har satts i drift under året

Rensning av ventilationskanaler i alla hus genomfört

Uteplatsen bakom B-huset har förbättrats ytterligare med staket samt nya häckplantor planterats.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% fr om jan 2018.

Höjningen ligger i linje med den ekonomiska prognosen angiven i ekonomisk plan. Beslutet motiveras av att stärka soliditeten genom ökade amorteringar framöver. Styrelsens generella hållning är att mindre höjningar av årsavgiften varje år ger ett mer rättvist system än större höjningar enskilda år. Därmed bidrar alla medlemmar till en god ekonomi över tid.

Intäkterna ökade väsentligt 2018 jämfört med budget Föreningen har erhållit ersättning från byggfelsförsäkring för B-huset. Anspråk för A-huset sammanställt och inskickat 2018.

Vi har även fått intäkt från vårt försäkringsbolag, IF, ersättning gällande våra hissar.

Samtidigt har kostnaderna för drift och underhåll utfallit under budget, då styrelsen kontinuerligt ser över kostnader och hur dessa utvecklas över tid.

Styrelsen beslutade att förnya avtalet med IF pga att de erbjöd de mest fördelaktiga villkoren, samt inkluderat bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Garagehyran har justerats i nya avtal med hyresgästerna under 2018.

Mc

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Ny upphandling och installation av nya mottagarenheter för golvvärmen

Se över avtal för elleverantör

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i alla hus 2019

Ekonomi

Styrelsen beslutade i samråd med ekonomisk förvaltning att inte höja årsavgifterna för 2019.

Föreningen har fortsatt varit överlikvid under 2018. En extra amortering på 900.000 kr planeras. Styrelsen har dessutom för avsikt att planlägga fortlöpande amortering av kapitalskulden.

Ersättning från byggförsäkring avseende A-huset förväntas bli utbetalt till föreningen under våren 2019.

Se över avtal för elleverantör

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Utpl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 072 000	17 333 000		0	-749 125
Resultatdisp. under året				-749 125	749 125
Ianspråktagen, 2018 av yttre fond				0	
Avsättning år 2018 yttre fond			311 000	-311 000	
Årets resultat					921 876
Belopp vid årets slut	92 072 000	17 333 000	311 000	-3 807 032	921 876

kr

Brf Kryddfabriken**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 077	4 086	3 878	3 855	5 279
Rörelsens kostnader	-3 393	-4 062	-3 605	-4 272	-3 521
Finansiella poster, netto	-761	-773	-823	-925	-1 379
Årets resultat	922	-749	-550	-1 342	379
Likvida medel & fin. placeringar	3 520	2 177	3 341	2 957	1 255
Skulder till kreditinstitut	45 500	45 500	46 951	46 951	43 951
Fond för yttre underhåll	311	0	102	737	605
Balansomslutning	153 179	152 369	154 654	155 295	153 459
Fastighetens taxeringsvärde	89 000	89 000	89 000	88 000	88 000
Soliditet %	70	70	69	69	71
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	182	185	197	221	329
Låneskuld kr/kvm	10 808	10 808	11 152	11 152	10 440
Avgift kr/kvm	817	811	790	772	744

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-3 807 032
Årets resultat	921 876
Summa till stämmans förfogande	-2 885 156

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 885 156
-------------------------	------------

STYRELSENS SLUTORD

Vi lägger det gångna styrelseåret till handlingarna. Det har varit ett fint styrelseår med många lösningar och förbättringar för föreningens medlemmar, men också en del utmaningar som gjort styrelseåret intensivt men givande.

Föreningens utveckling är god.

Å

Resultaträkning	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 034 937	3 975 826
Övriga rörelseintäkter	2	1 041 776	110 656
Summa rörelseintäkter		5 076 713	4 086 482
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 592 512	-2 264 405
Övriga externa kostnader	4	-659 418	-657 618
Personalkostnader och arvoden	5	-58 033	-57 552
Fastighetsskatt/avgift		-32 112	-31 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 349	-1 051 349
Summa rörelsekostnader		-3 393 424	-4 062 460
Rörelseresultat		1 683 289	24 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 734	6 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-767 147	-779 450
Summa finansiella poster		-761 413	-773 147
Resultat efter finansiella poster		921 876	-749 125
Resultat före skatt		921 876	-749 125
Årets resultat		921 876	-749 125

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>149 036 457</u>	<u>150 087 806</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		149 036 457	150 087 806
Summa anläggningstillgångar		149 036 457	150 087 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	12 215
Övriga fordringar	9	2 404 979	2 176 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>587 236</u>	<u>92 118</u>
Summa kortfristiga fordringar		2 992 215	2 281 135
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 150 000	0
<i>Kassa och bank</i>	12	0	0
Summa omsättningstillgångar		4 142 215	2 281 135
SUMMA TILLGÅNGAR		153 178 672	152 368 941

b.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		109 405 000	109 405 000
Fond för yttre underhåll		311 000	0
Summa bundet eget kapital		109 716 000	109 405 000
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 807 032	-2 746 907
Årets resultat		921 876	-749 125
Summa fritt eget kapital		-2 885 156	-3 496 032
Summa eget kapital		106 830 844	105 908 968
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	44 600 000	45 500 000
Summa långfristiga skulder		44 600 000	45 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	900 000	0
Leverantörsskulder		217 858	315 465
Aktuella skatteskulder		63 696	62 016
Övriga skulder	14	1 639	0
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	15	564 635	582 492
Summa kortfristiga skulder		1 747 828	959 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 178 672	152 368 941

RS

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

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 avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	0,87

Eget kapital

From 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från den yttre fonden ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande av den yttre fonden. 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 genom en revidering av underhållsplanen.

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.

AC

Not 1	Nettoomsättning	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Årsavgifter bostäder	3 441 218	3 416 220
	Hyror	329 235	285 350
	Intäkter El	132 699	234 735
	Intäkter internet	92 856	0
	Övrigt	38 929	39 521
	Summa	<u>4 034 937</u>	<u>3 975 826</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	1 041 776	110 656
	Summa	<u>1 041 776</u>	<u>110 656</u>
Not 3	Drift- Fastighetskostnader	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Fastighetsskötsel och städning	119 137	105 725
	Löpande underhåll/Reparationer	360 222	832 881
	Periodiskt underhåll	0	374 245
	Uppvärmning	307 691	289 444
	El	350 607	296 206
	Vatten	116 243	105 460
	Sophämtning	79 799	80 644
	Övriga avgifter	258 813	179 800
	Summa	<u>1 592 512</u>	<u>2 264 405</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Förvaltningskostnader	75 295	73 748
	Revisionskostnader extern	20 375	19 375
	Övriga kostnader	563 748	564 495
	Summa	<u>659 418</u>	<u>657 618</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 800	44 300
	Sociala kostnader	13 233	13 252
	Summa	<u>58 033</u>	<u>57 552</u>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Ränteintäkter	5 734	6 303
	Summa	<u>5 734</u>	<u>6 303</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	767 147	779 450
	Summa	<u>767 147</u>	<u>779 450</u>

Not 8 Byggnader och mark	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sågen 3 i Malmö.		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	122 296 000	122 296 000
Årets investeringar		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>122 296 000</u>	<u>122 296 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 412 194	-3 360 845
Årets avskrivningar	-1 051 349	-1 051 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 463 543</u>	<u>-4 412 194</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	116 832 457	117 883 806
Utgående redovisat värde byggnader och mark	149 036 457	150 087 806

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 89 000 000 kr. Värdeår 2009

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	<u>64 000 000</u>	<u>25 000 000</u>	<u>89 000 000</u>
	64 000 000	25 000 000	89 000 000

Not 9 Övriga fordringar	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Malmö	2 369 653	2 175 638
Skattekonto	31 076	315
Mervärdesskatt	0	849
Övrig fordran	<u>4 250</u>	<u>0</u>
Summa	2 404 979	2 176 802

13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 480	92 118			
	Upplupna ränteintäkter	2 735	0			
	Upplupen försäkringsersättning	373 021	0			
	Summa	<u>587 236</u>	<u>92 118</u>			
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>			
	Placeringskonto HSB	1 150 000	0			
	Summa	<u>1 150 000</u>	<u>0</u>			
Not 12	Kassa och bank	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>			
	Bankkonton	0	0			
	Summa	<u>0</u>	<u>0</u>			
Not 13	Skulder till kreditinstitut	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>			
	Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Årets löptid/mån		
	SBAB	2,11%	2025-01-16	120	21 250 000	21 250 000
	Nordea Hypotek	0,44%	2019-08-19	3	3 000 000	3 000 000
	Nordea Hypotek	0,44%	2019-08-19	3	10 625 000	10 625 000
	Nordea Hypotek	2,22%	2019-08-21	60	10 625 000	10 625 000
	Summa				<u>45 500 000</u>	<u>45 500 000</u>
	Avgår kortfristig del				900 000	0
	Varav långfristig del				44 600 000	45 500 000
	Finns SWAP-avtal i föreningen				Nej	Nej
	Genomsnittlig ränta under året uppgick till				1,72%	1,71%
	24 250 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristiga					
Not 14	Övriga skulder	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>			
	Mervärdesskatt	1 639	0			
	Summa	<u>1 639</u>	<u>0</u>			

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Upplupna räntekostnader	99 581	104 554
	Övriga upplupna kostnader	158 062	268 686
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	306 992	209 252
	Summa	564 635	582 492

Not 16	Ställda säkerheter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Panter för fastighetslån	79 400 000	79 400 000
	Varav frigjorda	2 000 000	2 000 000

Malmö 2019-01-27



Eva-Lisa Dessner



Annika Thunander



Tonny Törnqvist



Tom Olofsson

Henrik Williamsson

Sofie Jonung



Jörn Christiansson




Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29.



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kryddfabriken

Org.nr 769614-7664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryddfabriken för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryddfabriken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29 april 2019



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 förutbetald 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. Förutbetald 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.