



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**BRF  
KRYDDFABRIKEN  
I MALMÖ**





HSB – där möjligheterna bor

## *KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA*

---

Brf Kryddfabriken  
769614-7664

Medlemmarna i Brf Kryddfabriken kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 10 maj 2022  
Tid, kl.: 19.00  
Plats: Brf Kryddfabrikens gård

Välkomna!

### 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. Revisorns 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 1/1 2021 - 31/12 2021

## BRF KRYDDFABRIKEN

Styrelsen för Brf Kryddfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.  
Detta är Brf Kryddfabrikens 12:e verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### *Verksamheten*

##### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2009 (2010 för C-huset plan 4 och 5) och berör fastigheten Sågen 3, Malmö kommun, som föreningen innehar med äganderätt. I fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna: Stora Trädgårdsgatan 4, 6A, 6B, 6C, 8. Fastigheten har totalt 48 lägenheter. Föreningen förfogar över 35 garageplatser som hyrs på 25 år från grannföreningen Brf Sågen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

<b>Rok:</b>	<b>Antal:</b>
2:	13
3:	18
4:	14
5:	3
Totalt:	48
Total lägenhetsyta:	4 210 m <sup>2</sup>
Lägenheternas medelyta:	87,7 m <sup>2</sup>

### **Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10:e maj 2021 på gården tillhörande Brf Kryddfabriken och närvarande var endast röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

<b>Namn</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Vald t.o.m. stämman</b>
Sofi Jonung	Styrelseledamot, ordförande	2022
Anders Hemberg	Styrelseledamot, sekreterare	2022
Mattias Persson	Styrelseledamot, kassör	2022
Peter Strand	Styrelseledamot	2022
Thomas Andersson	Styrelseledamot	2022
Malin Eriksson	Styrelseledamot	2022
Antonio Lazarevski	Styrelseledamot	avgick januari 2022, ersattes inte

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga eftersom det i stadgarna §11 anges att styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Under året har styrelsen haft åtta sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firman tecknas av styrelsen.

### **Revisorer**

Huvudansvarig revisor har under året varit Martin Johnsson, Auktoriserad revisor, tjänstgörande på MOORE Malmö.

### **Valberedning**

Valberedningen har under året bestått av Dimitrios Bizios och Caroline Larsson.

## ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Flera saker som ursprungligen skulle utföras 2020 blev flyttade till 2021 och utfördes. Under 2022 kommer omfattande ommålning att utföras av fuktskador. OVK och stammspolning planeras av alla hus.

### **Årets löpande underhåll**

Undersökning av fuktskador har gjorts.

Reparation av dörrar i A- och B-hus.

Målning av yttre trädelar av alla hus.

### **Aktiviteter**

Styrelsen har valt att inte binda pengar igen.

### **Förväntad framtida utveckling**

Under 2022 kommer omfattande ommålning att utföras av fuktskador. OVK och stammspolning planeras av alla hus.

### **Årsavgifter**

Styrelsen beslöt att låta årsavgifterna under 2022 vara oförändrade samt att januari 2022 blir en avgiftsfri månad.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 820 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna. Styrelsen beslutade därefter att låta årsavgifterna förbli oförändrade. Den för år 2022 upprättade budgeten visade heller inget höjningsbehov av årsavgifterna och därmed beslutade styrelsen sig för att låta årsavgifterna förbli oförändrade samt att januari månad blir avgiftsfri. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 600 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

## ***Medlemsinformation***

Under året har fem lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar (72 föregående år).

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 112	4 138	4 237	5 077	4 086
Rörelsens kostnader	-3 991	-3 188	-5 324	-3 393	-4 062
Finansiella poster, netto	-668	-692	-739	-761	-773
Årets resultat	-546	258	-1 826	922	-749
Likvida medel & fin. placeringar	3 003	3 593	3 060	3 520	2 177
Skulder till kreditinstitut	43 600	44 600	44 600	45 500	45 500
Fond för yttre underhåll	1 354	894	383	311	0
Balansomslutning	149 105	150 663	151 313	153 179	152 369
Fastigheternas taxeringsvärde	110 000	110 000	110 000	89 000	89 000
Soliditet %	70	70	69	70	70
Räntekostnad kr/kvm	160	166	178	182	185
Låneskuld kr/kvm	10 356	10 594	10 594	10 808	10 808
Avgift kr/kvm	820	820	820	820	811

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 405 000	894 205	-5 294 229	258 436	<b>105 263 412</b>
Avsättning till yttre fond år 2021		983 000	-983 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2021		-523 694	523 694		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			258 436	-258 436	<b>0</b>
Årets resultat				-546 417	<b>-546 417</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>109 405 000</b>	<b>1 353 511</b>	<b>-5 495 099</b>	<b>-546 417</b>	<b>104 716 995</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 495 099
årets förlust	-546 417
	<b>-6 041 516</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 041 516
	<b>-6 041 516</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 756 228	3 794 447
Övriga intäkter	3	355 956	343 781
		<b>4 112 184</b>	<b>4 138 228</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 292 927	-1 521 833
Övriga externa kostnader	5	-586 034	-553 527
Personalkostnader	6	-60 666	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 349	-1 051 349
		<b>-3 990 976</b>	<b>-3 187 819</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>121 208</b>	<b>950 409</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 188	6 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 813	-698 277
		<b>-667 625</b>	<b>-691 973</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-546 417</b>	<b>258 436</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	145 882 410	146 933 759
		<b>145 882 410</b>	<b>146 933 759</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 882 410</b>	<b>146 933 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		320	0
Övriga fordringar		2 214	1 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	217 315	134 860
		<b>219 849</b>	<b>135 958</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 002 872	3 593 231
		<b>3 002 872</b>	<b>3 593 231</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 222 721</b>	<b>3 729 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 105 131</b>	<b>150 662 948</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 405 000	109 405 000
Yttre fond		1 353 511	894 205
		<b>110 758 511</b>	<b>110 299 205</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 495 099	-5 294 229
Årets resultat		-546 417	258 436
		<b>-6 041 516</b>	<b>-5 035 793</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 716 995</b>	<b>105 263 412</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	30 975 000	30 975 000
		<b>30 975 000</b>	<b>30 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	12 625 000	13 625 000
Leverantörsskulder		278 705	217 742
Skatteskulder		138 624	101 664
Övriga skulder		0	1 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	370 807	478 909
		<b>13 413 136</b>	<b>14 424 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 105 131</b>	<b>150 662 948</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-546 417	258 436
Avskrivningar		1 051 349	1 051 349
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>504 932</b>	<b>1 309 785</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-83 891	131 942
Förändring av kortfristiga skulder		-11 399	-908 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>409 642</b>	<b>533 091</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-590 358</b>	<b>533 091</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 593 231	3 060 140
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 002 873</b>	<b>3 593 231</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 450 348	3 450 348
Hyresintäkter garage och p-platser, momsreg.	112 560	121 380
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsreg.	193 320	222 720
	<b>3 756 228</b>	<b>3 794 448</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
IMD EI	192 537	188 098
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	16 636	24 318
Avgift andrahandsupplåtelse	0	5 101
Ersättning från försäkringsbolag	17 400	0
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	126 144	126 144
Övriga intäkter	3 239	120
	<b>355 956</b>	<b>343 781</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	253 430	185 639
Periodiskt underhåll	523 694	0
El	366 930	219 461
Fjärrvärme	309 323	273 481
Vatten	129 575	127 910
Sophämtning	95 223	85 417
Fastighetsförsäkringar	87 527	111 245
Bredband och kabel-TV	141 151	122 168
Bevakningskostnader	20 285	25 167
Brandskyddskostnader	31 618	13 641
Kommunal fastighetsavgift	70 032	68 592
Fastighetsskötsel	175 213	117 976
Städ	17 111	16 640
Oförutsedda skador	30 599	85 830
Besiktningkostnader	21 662	7 659
Serviceavtal	19 554	61 007
	<b>2 292 927</b>	<b>1 521 833</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningskostnader	79 643	77 715
Hyra för garage	394 409	395 604
Extern revision	20 375	18 250
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 818	23 131
Avgift 2:a hands uthyrning	0	9 277
Föreningsstämma/styrelse	10 542	6 277
Telefon	2 039	2 440
Servicekostnader för fördelningsmätning	10 966	0
Förbrukningsinventarier	0	11 198
Konsultarvoden	31 375	0
Övriga externa kostnader	18 868	9 635
	<b>586 035</b>	<b>553 527</b>

## Not 6 Personalkostnader

Brf Kryddfabriken har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvode	46 200	46 500
Sociala kostnader	14 466	14 610
	<b>60 666</b>	<b>61 110</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 296 000	122 296 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 296 000</b>	<b>122 296 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 566 241	-6 514 892
Årets avskrivningar	-1 051 349	-1 051 349
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 617 590</b>	<b>-7 566 241</b>
Ingående värde mark	32 204 000	32 204 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>32 204 000</b>	<b>32 204 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>145 882 410</b>	<b>146 933 759</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	44 261	43 266
Förutbetald hyra av garage	109 518	0
Förutbetald medlems- och föreningsavgift SBC	5 860	5 810
Förutbetalda serviceavtal	16 045	6 139
Förutbetalda bevakningskostnader	3 960	0
Förutbetald servicekostnad för fördelningsmätning	5 486	0
Förutbetalda räntekostnader	0	37 365
Förutbetalt bredband	22 454	42 281
Förutbetald kabel-TV	9 731	0
	<b>217 315</b>	<b>134 861</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	79 400 000	79 400 000
	<b>79 400 000</b>	<b>79 400 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

12 625 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 000 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 38 600 000 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 625 000	13 625 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	30 975 000	30 975 000
	<b>43 600 000</b>	<b>44 600 000</b>



## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	77 695	322 370
Upplupna räntekostnader	96 647	24 697
Upplupen el	64 177	25 716
Upplupen fjärrvärme	50 156	46 727
Upplupen renhållning	2 434	2 209
Upplupen fastighetsskötsel	0	8 750
Upplupen städ	8 555	0
Upplupen extern revisionskostnad	20 500	20 000
Upplupen underhållskostnad hissar	0	28 440
Upplupen underhållskostnad byggnader	50 644	0
	<b>370 808</b>	<b>478 909</b>

Årsredovisningen för Brf Kryddfabriken har av styrelsen tillsammans med revisorn undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den 2022-04-18

Sofi Jonung  
Ordförande

Thomas Andersson  
Styrelseledamot

Anders Hemberg  
Styrelseledamot

Mattias Persson  
Styrelseledamot

Hans Peter Strand  
Styrelseledamot

Malin Eriksson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-18

Martin Johnsson  
Auktoriserad revisor  
MOORE Malmö

## 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 2021.

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 2021 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022-04-18

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.