

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Kalkbrottet  
Org nr: 769613-6683



Under verksamhetsåret 2018 har vi hållit sammanlagt 12 ordinarie styrelsemöten, genomfört förutom ordinarie stämma även en extrastämma.

Under året har vi slutfört ett antal av de projekt vi har arbetat med under flera år och i flera styrelser.

Vi började året med att gå över till Gemensam El (IMD). Resultatet blev en betydande kostnadsänkning av elkostnaderna för samtliga medlemmar från februari månad 2018.

Det byte från Naturgas till Biogas som vi gjorde i slutet av 2017 fortsatte även under hela 2018 och fortsätter även 2019 och 2020. Under sommaren fattade styrelsen beslut om att genomföra en sk. värmebalansering, vilket skulle göra att samtliga lägenheter i föreningen skulle få en snarlik inomhustemperatur. Vid årsskiftet var vi fortsatt i processen att eftermäta och justera utfallet. Vi beslutade också att installera vår första laddbox i garaget då en av våra medlemmar stod i begrepp att införskaffa en laddhybridbil.

I november månad kallade vi till en extrastämma där vi föreslog stämman att investera i en solenergianläggning på taken på samtliga 3 hus. Detta godkändes och arbetet påbörjades direkt på nya året i januari 2019.

Denna anläggning kan producera ca. 120.000 KWh per år vilket motsvarar 55 % av vår totala energiförbrukning, all medlemsel inkluderad. Vi förhandlade också fram ett fördelaktigt köp/sälj avtal med Eon om hur vi säljer överskottet av vår produktion på sommaren och köper in nödvändig el under resten av året.

Under hösten omförhandlade vi enligt ordinarie stämmas önskemål, samtliga våra gemensamma lån. Dessa är nu placerade på 1/3, 3-månaders rörlig ränta, 1/3, 3-års fast ränta och 1/3, 5-års fast ränta. Vår totala snittränta på vår låneskuld är ca.0,9 % för helåret 2019.

Vi omförhandlade även vårt avtal med Telia och har nu fått högre kapacitet, ny utrustning och till samma kostnad som tidigare.

Vi genomförde också under hösten både en OVK, (Obligatorisk Ventilations Kontroll) samt en Energideklaration, vilket vi är ålagda att göra enligt lag

Garaget är färdig injekterat och den sista läckan som bestod av en otät skarv mellan aluminiumpartiet och fasaden på hus 14 åtgärdades under sommaren.

Vi slutförhandlade också med Peab om en kompensation för bristerna i våra avlopp och kunde även slutligen efter nära 8 år lägga denna sega historia bakom oss.

Resultatet för verksamhetsåret är helt i linje med budget. Vårt något lägre resultat beror på ett antal icke budgeterade åtgärder under året. Utan dessa hade resultatet för 2018 varit enligt budget eller tom något över, men de investeringar/extra kostnader vi tagit under 2018 gör oss väsentligt bättre rustade framöver och ger oss betydande årliga kostnadsbesparing av driftskostnaderna framgent.

Vår finansiella styrka är synnerligen god. Våra likvida medel uppgick vid 2018 slut till 3.978.000 SEK.

Brf. Kalkbrottet har blivit en verkligt attraktiv förening att bo i och det tänker vi fortsätta vara.

---

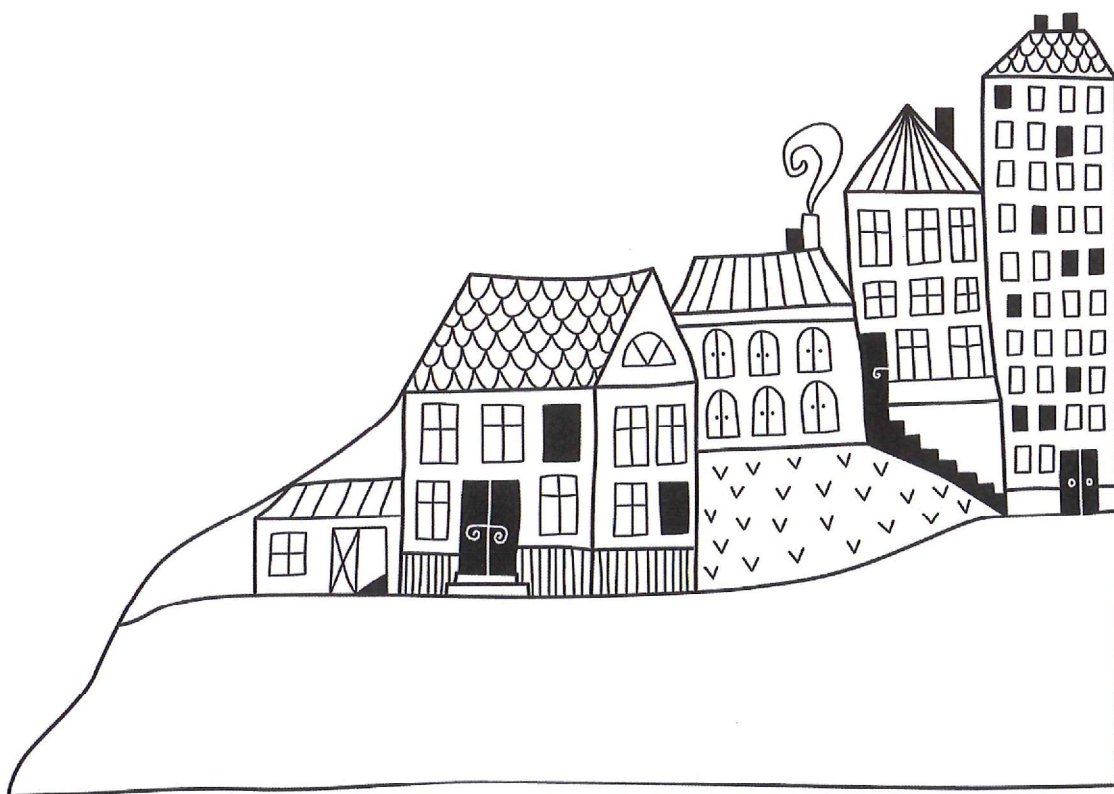
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kalkbrottet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll och reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende främst på högre kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 361 % till 422 %

I resultatet ingår avskrivningar med 919 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 756 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Lokomobil 3 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Badvägen 12-16 i Klagshamn.

Fastigheterna har under 2018 varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	9	24	12	48

### Dessutom tillkommer:

Garageplatser	MC-platser
55	4

Total tomtarea 6 528 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 395 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 550 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	44 467 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 467 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lokomobilen tillsammans med BRF Stationsparken. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning samt står för gemensamt avtal om vatten och el.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och planerat underhåll för 273 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 339 tkr per år, för de närmast 9 åren. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 339 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Filterbyte	2012
OVK	2015 + 2018
Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Injustering värmesystemet	273 tkr
Planerat underhåll	
	År
Div. målningsarbete	2019

**Föreningen har följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
TTA Fastighet och Skötsel AB	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
KONE AB	Hisservice
Mats Fönsterputs och Städ	Fastighetsstäd
Telia AB	Bredband
Spolarna	Underhåll VA
Milton	Underhåll gaspannor
VEAB	Ventilation

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Skanum	Ordförande	2020
Madeleine Carlström	Sekreterare	2020
Sara Johansson	Vice ordförande	2019
Mattias Glasnovic	Ledamot	2019
Daniel Ljungberg	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Niklas Axelson	Suppleant	2019
Ann Malmquist	Suppleant	2019
Carl Fredrik Jonas Johansson	Suppleant	2020
Antje Lühmann	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Conny Nilsson	Föreningsvald revisor	2019
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2019

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Maria Eriksson Warnke	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristin Moberg	2019
Peter Nilsson	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den sänktes med 5 %.

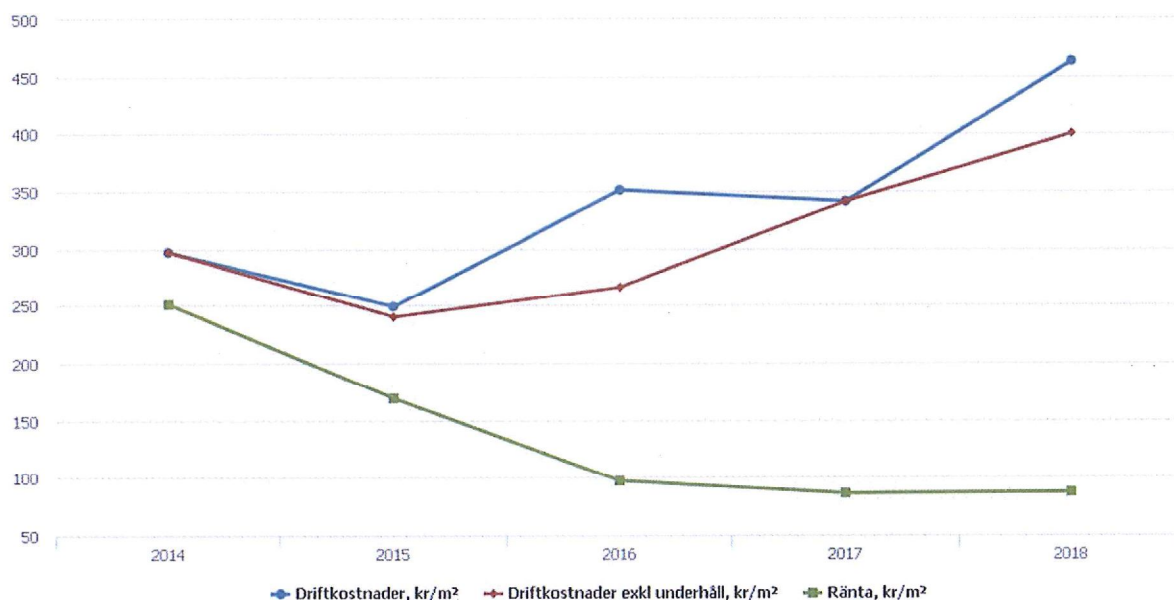
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 458	3 358	3 349	3 545	3 544
Resultat efter finansiella poster	-162	101	-89	299	-252
Årets resultat	-162	101	-89	299	-252
Resultat exklusive avskrivningar	756	1 019	824	1 219	668
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	417	808	623	1 047	490
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	77	48	46	39	40
Balansomslutning	121 752	122 255	122 314	122 679	122 527
Kassaflöde, indirekt metod	408	806	583	971	506
Soliditet %	65	65	65	65	65
Likviditet %	422	361	324	248	66
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	714	714	714	748	750
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	463	341	351	249	297
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	400	341	266	240	297
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	87	86	97	169	251
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	245	230	182	220	191
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 450	9 517	9 585	9 603	9 670



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 140 343	6 760 000	0	1 009 329	-318 566	100 577
Disposition enl. årsstämmobeslut					100 577	-100 577
Reservering underhållsfond				338 805	-338 805	
Ianspråktagande av underhållsfond				-273 420	273 420	
Årets resultat						-162 941
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 140 343</b>	<b>6 760 000</b>	<b>0</b>	<b>1 074 714</b>	<b>-283 374</b>	<b>-162 941</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-217 989
Årets resultat	-162 941
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-338 805
Årets ianspråktagande av underhållsfond	273 420
<b>Summa</b>	<b>-446 315</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>- 446 315</b>
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

9

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 458 171	3 358 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 050	112 979
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 580 221</b>	<b>3 471 356</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 032 972	-1 500 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 091	-441 384
Personalkostnader	Not 6	-142 652	-135 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-918 850	-918 850
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 369 565</b>	<b>-2 996 203</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>210 656</b>	<b>475 154</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 479	4 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-381 077	-379 503
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-373 597</b>	<b>-374 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 941</b>	<b>100 577</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 941</b>	<b>100 577</b>

9

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	117 587 831	118 500 681
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	18 000	24 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 605 831</b>	<b>118 524 681</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 605 831</b>	<b>118 524 681</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	5 065
Övriga fordringar	Not 13	40 056	39 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	113 911	102 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>153 967</b>	<b>146 605</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 991 957	3 583 576
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 991 957</b>	<b>3 583 576</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 145 924</b>	<b>3 730 181</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>121 751 755</b>	<b>122 254 862</b>

A



# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	78 900 343	78 900 343	
Fond för yttre underhåll	1 074 714	1 009 329	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>79 975 057</b>	<b>79 909 672</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-283 374	-318 566	
Årets resultat	-162 941	100 577	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-446 315</b>	<b>-217 989</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>79 528 742</b>	<b>79 691 683</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 240 762	41 528 762
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 240 762</b>	<b>41 528 762</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	290 000	298 000
Leverantörskulder	Not 17	188 076	296 708
Skatteskulder	Not 18	33 422	4 205
Övriga skulder	Not 19	910	27 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	469 843	407 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>982 251</b>	<b>1 034 417</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>121 751 755</b>	<b>122 254 862</b>

9

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-162 941	100 577
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	918 850	918 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>755 909</b>	<b>1 019 427</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 362	-23 664
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-44 166	137 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>704 381</b>	<b>1 133 721</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 30 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>- 30 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-296 000	-298 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-296 000</b>	<b>-298 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>408 381</b>	<b>805 721</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 583 576</b>	<b>2 777 855</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 991 957</b>	<b>3 583 576</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126
Installation IMD	Linjär	5	2021

Mark är inte föremål för avskrivningar.

A

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 136 104	3 136 127
Hyror, garage	234 480	232 680
Hyror, övriga	1 000	3 360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 162	-13 790
Elavgifter, IMD (individuell mätning)	96 749	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 458 171</b>	<b>3 358 377</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	41 520
Kabel-tv/ IT-avgifter	99 648	58 128
Övriga ersättningar	6 585	12 992
Fakturerade kostnader	900	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-20
Övriga rörelseintäkter	14 912	-1
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>122 050</b>	<b>112 979</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-273 420	-1 301
Reparationer	-103 243	-84 170
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-72 846	-40 230
Arrendeavgifter	-200 000	0
Försäkringspremier	-43 521	-41 471
Kabel- och digital-TV	-134 876	-129 048
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 501	-4 198
Serviceavtal	-48 495	-52 855
Obligatoriska besiktningar	-93 140	-84 531
Förbrukningsinventarier	-5 409	-28 200
Vatten	-113 649	-120 974
Fastighetsel*	-331 603	-119 858
Uppvärmning **	-402 629	-587 929
Förvaltningsarvode drift	-204 640	-205 799
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 032 972</b>	<b>-1 500 564</b>

\* Högre kostnad pga individuell mätning av elen.

\*\* Sänkta kostnader pga återbäring för att föreningen använder sig av biogas.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-142 600	-130 526
Resekostnader	-1 655	-2 870
IT-kostnader	-483	-463
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-17 063
Övriga förvaltningskostnader	-13 203	-6 525
Kreditupplysningar	-1 575	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 144	-15 232
Representation	-4 050	-3 759
Kontorsmateriel	0	-2 769
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-740
Medlems- och föreningsavgifter (nu på arrendeavgifter)	0	-240 006
Konsultarvoden	-82 881	-18 750
Bankkostnader	-1 550	-2 682
Övriga externa kostnader	-3 950	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-275 091</b>	<b>-441 384</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-99 960	-89 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 100	-13 960
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 684
Sociala kostnader	-33 592	-29 161
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-142 652</b>	<b>-135 404</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 850	-912 850
Avskrivning Installationer (IMD)	-6 000	-6 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-918 850</b>	<b>-918 850</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 402	4 881
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	28
Övriga ränteintäkter	0	18
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 479</b>	<b>4 927</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-380 801	-318 035
Övriga räntekostnader	-276	-61 468
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-381 077</b>	<b>-379 503</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	<b>123 800 000</b>	<b>123 800 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>123 800 000</b>	<b>123 800 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 299 319	-4 386 469
	<b>-5 299 319</b>	<b>-4 386 469</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-912 850	-912 850
	<b>-912 850</b>	<b>-912 850</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 212 169</b>	<b>-5 999 319</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>117 587 831</b>	<b>118 500 681</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	98 587 831	99 500 681
Mark	19 000 000	19 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	867 000	867 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 467 000</b>	<b>44 467 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 867 000</i>	<i>37 867 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 600 000</i>	<i>6 600 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	36 875	36 875
Installationer	30 000	0
	<b>66 875</b>	<b>36 875</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
IMD	0	30 000
	<b>0</b>	<b>30 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>66 875</b>	<b>66 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
IMD	-6 000	0
	<b>-42 875</b>	<b>-36 875</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
IMD	-6 000	-6 000
	<b>-6 000</b>	<b>-6 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
IMD	-12 000	-6 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-48 875</b>	<b>-42 875</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 000</b>	<b>24 000</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 065
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>5 065</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	40 056	39 039
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>40 056</b>	<b>39 039</b>

4



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 657	43 521
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 650	1 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 604	21 504
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 000	35 650
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>113 911</b>	<b>102 501</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 613 808	1 606 406
Transaktionskonto	2 378 148	1 977 170
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 991 957</b>	<b>3 583 576</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	41 530 762	41 826 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-298 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>41 240 762</b>	<b>41 528 762</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2018-12-03	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
SBAB		2018-12-03	11 826 762,00	-11 603 262,00	223 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,52%	2019-09-03	0,00	11 603 262,00	0,00	11 603 262,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-09-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-09-01	0,00	15 000 000,00	72 500,00	14 927 500,00
<b>Summa</b>			<b>41 826 762,00</b>	<b>0,00</b>	<b>296 000,00</b>	<b>41 530 762,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	188 076	296 708
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>188 076</b>	<b>296 708</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	33 422	4 205
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>33 422</b>	<b>4 205</b>

4

**Not 19 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	27 517
Avräkning hyror och avgifter	910	130
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>910</b>	<b>27 647</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 487	2 815
Upplupna räntekostnader	15 991	28 410
Upplupna elkostnader	15 677	17 262
Upplupna värmekostnader	92 559	89 340
Upplupna revisionsarvoden	17 050	16 980
Upplupna styrelsearvoden	64 910	4 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 618	-5 241
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 700	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 851	253 811
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>469 843</b>	<b>407 857</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

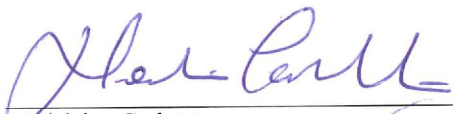
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

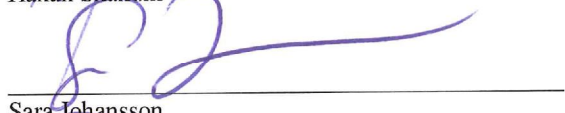
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

**Styrelsens underskrifter**


*Klagshamn 2019-02-27*  
Ort och datum

  
Håkan Skanum

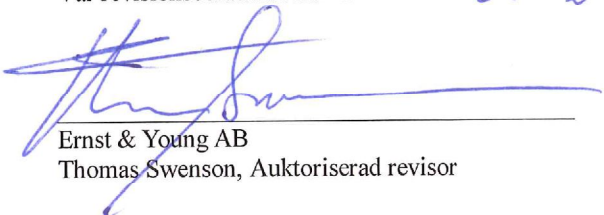
  
Madeleine Carlström


  
Sara Johansson

  
Mattias Glasnovic

  
Daniel Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12

  
Ernst & Young AB  
Thomas Swenson, Auktoriserad revisor

  
Conny Nilsson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalkbrottet, org.nr 769613-6683

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalkbrottet för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvarsamt* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalkbrottet för år 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

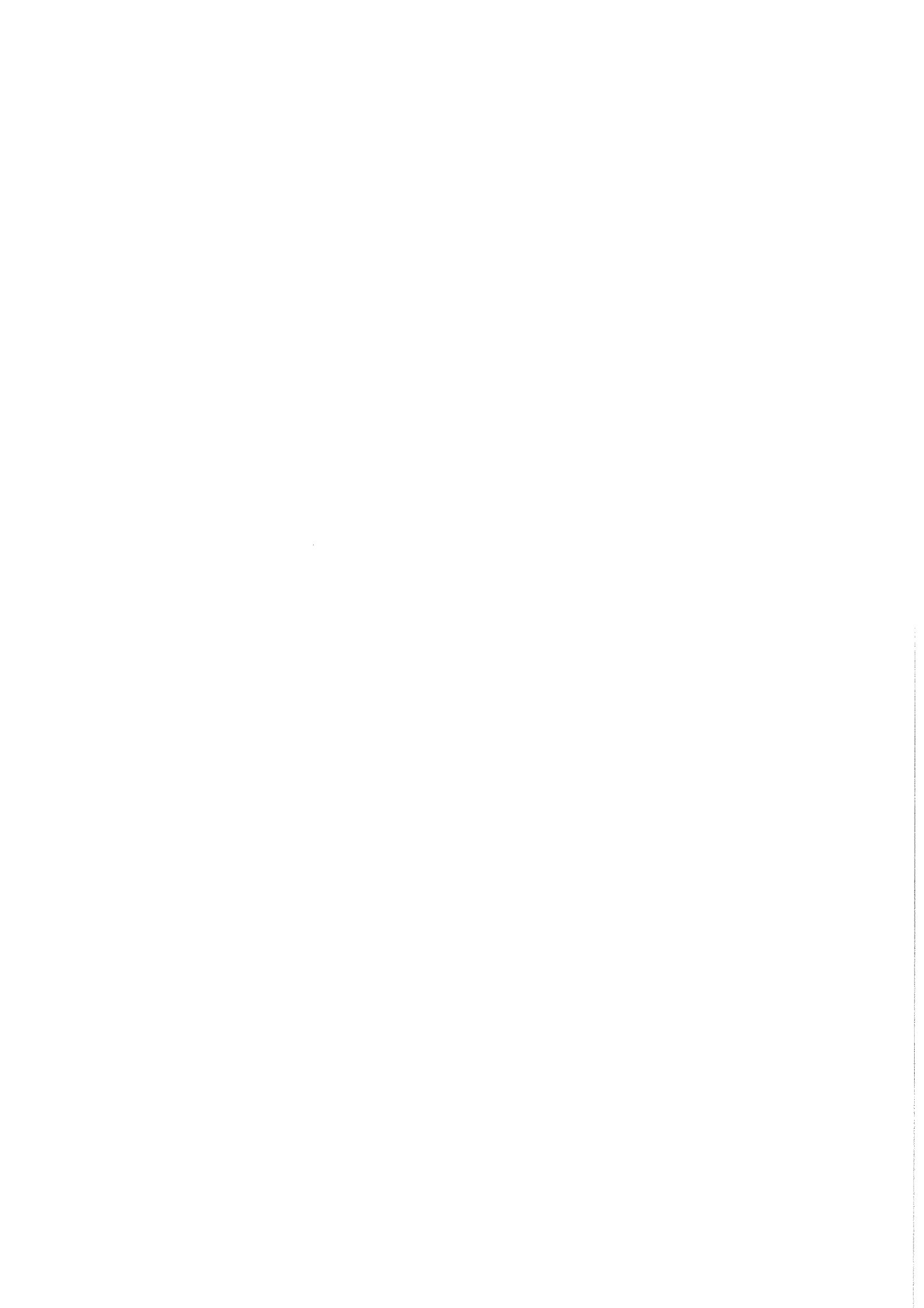
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder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

Malmö den 12/3 2019

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

Conny Nilsson  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Kalkbrottet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kalkbrottet i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

