

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kalkbrottet
Org nr: 769613-6683



Styrelsens verksamhetsberättelse

2019 var året då vi kunde njuta frukterna av ett långt och konsekvent arbete med ständiga förbättringar och utveckling.

Under året har vi bl.a.:

1. installerat solpaneler på alla våra 3 hustak
2. installerat 3 laddstationer för elbilar i garaget
3. Målat om alla gemensamma delar i entréer, trappor och hissar
4. Byggt om och förbättrade avloppen utanför samtliga 3 hus, för ökad trygghet.
5. Förhandlat och bundit räntan på 2 av 3 av våra lån.
6. Installerat ny och exaktare styrning av värmen i våra 3 hus
7. Installerat en likadan styrning av ventilation.
8. Installerat temperaturgivare i samtliga lägenheter för bättre värme, komfort och ekonomi.
9. Förändrat sättet på vilket vi informerar våra medlemmar, nu på monitorer i entréerna.
10. Avslutat ett reklimationsärende med Peab.
11. Påbörjat ett annat reklimationsärende.
12. Sänkt vår energiförbrukning och därmed våra driftskostnader till en historiskt låg nivå, (gas minus ca. 10 % och el minus ca. 30% mot föregående år) och sist men inte minst
13. för 5:e året i rad har vi kunnat lämna medlemsavgifterna oförändrade vilket innebär ett 2020 med samma månadskostnad inkl. garage som vi faktisk hade redan 2012, och dessutom med halverade elkostnader för samtliga medlemmar tack vara övergången till gemensam el.

Som Bostadsrättsförening i Malmö ligger vi idag i framkant av teknik och effektivisering. Vi är också en förening med ett miljöansvar. Förutom att vi värmer upp vår förening med Biogas sedan 3 år tillbaka skonar vi också miljön genom att producera egen el på våra tak. Under 2019 har vi genom detta bidragit till att reducera CO2 utsläppen med sammanlagt nästan 61 ton, vilket motsvarar 1556 träd, eller bilkörning motsvarande drygt 405,000 km med bil. Självklart har det också sänkt våra energikostnader.

Vi har genom att vi valt att samarbeta med E-on lyckats förverkliga våra visioner i väldigt hög grad. Vi bestämde oss sent på året för att medverka i ett EU-projekt som E-on driver för att bli ännu effektivare och mer självförsörjande vad gäller el.

Det är nog ingen överdrift att påstå att vår förening idag tillhör en av Malmös absolut mest progressiva, proaktiva och attraktiva Bostadsrättsföreningar. Vårt sätt att tänka är tämligen unikt för en Bostadsrättsförening i Malmö vilket såklart påverkar vår förenings attraktivitet för nya potentiella medlemmar.

Med tanke på den expansion av flerfamiljshus som sker runt Kalkbrottet just nu är styrelsen därför övertygad om att det kommer att ske en positiv priskorrigering av våra lägenheter framöver.

Under året innehade vår förening ordförandeposten i Samfälligheten Lokomobilen och 2019 har präglats av att återigen bringa ekonomin i ordning. Föregående verksamhetsår var ett år utan ordentlig kostnadskontroll vilket nu har ändrats. Månadsavgiften är återigen sänkt till 20 000:-/mån, vilket möjliggjorts genom omförhandling av ett antal avtal med leverantörer, avbokningar av projekt och fakturering till Brf. Stationsparken av åtgärder som felaktigt belastat Samfälligheten samt inte minst, numera återigen en väsentligt bättre kostnadskontroll.

Stadgarna kommer nu att skrivas om för att säkerställa att beslut fattas korrekt med båda föreningarnas bästa för ögonen. Dessutom påverkas även långsiktigheten och kontinuiteten av förändringen av stadgarna.

Våra ledord under 2019 har varit ordning & reda, rättvisa och konsekvens.

Klagshamn 2020-01-25

Håkan Skanum

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
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något 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 arrendeavgifter (förra året 10 månader och detta året 14 månader p.g.a. sena utskick från Samfälligheten Lokomobilen)

Föreningens likviditet har under året förändrats från 422% till 262%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 010 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 850 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Lokomobilen 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.

Fr o m 2019 heter föreningen försäkringsbolag Gjensidige försäkring.

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 m²

Total bostadsarea 4 395 m²

Total lokalarea 550 m²

Årets taxeringsvärde	55 187 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	44 467 000 kr 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 122 och planerat underhåll för 496. 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 055 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
Injustering värmesystemet	2018-2019
Målningsarbete	2019

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Målning gemensamma utrymmen	187 500
Injustering värmesystemet, underhållsspolning	308 199

Planerat underhåll	År
Div. målningsarbete	2020 - 2021

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Skanum	Ordförande	2020
Peter Nilsson	Sekreterare	2020
Johnny Ring	Vice ordförande	2021
Zoran Trajkovic	Ledamot	2021
Bengt-Olle Fellert	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Axelsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Conny Nilsson	Förtroendevald revisor	2020
Ernst& Young Ab	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christin Nilsson	2020

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Sundberg	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En solcellsanläggning installerades i föreningen. Injustering av värmesystemet slutfördes. Se även styrelsens berättelse.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 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 2019 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

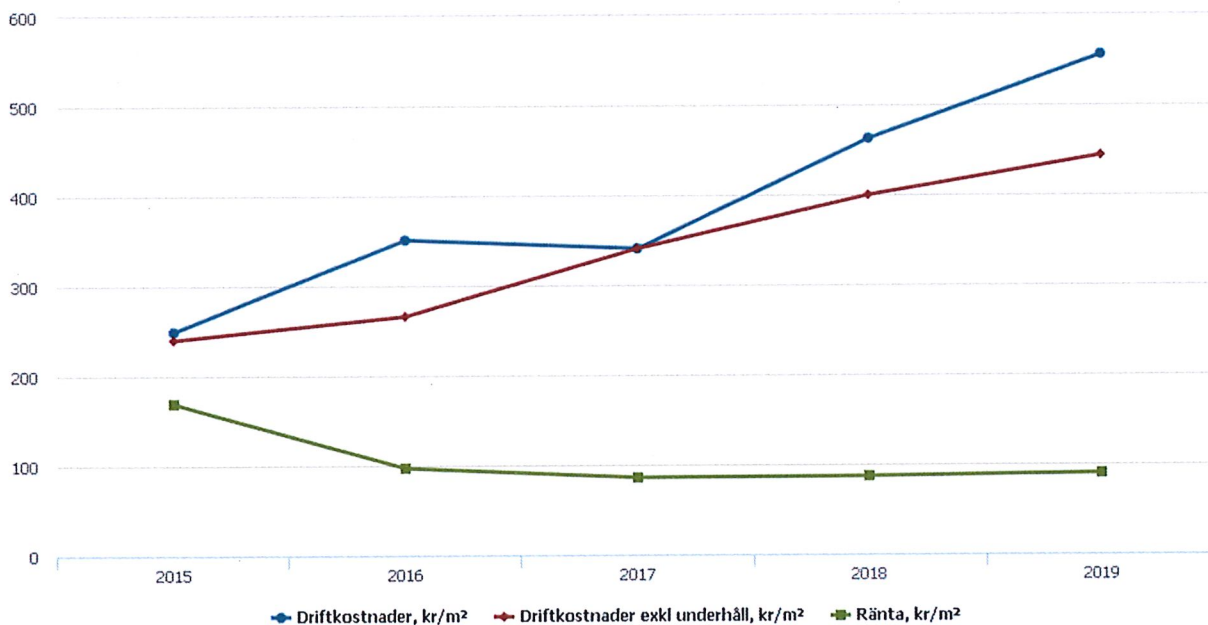
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

✍



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 548	3 458	3 358	3 349	3 545
Resultat efter finansiella poster	-160	-162	101	-89	299
Årets resultat	-160	-162	101	-89	299
Resultat exklusive avskrivningar	850	756	1 019	824	1 219
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-205	417	808	623	1 047
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	240	77	48	46	39
Balansomslutning	121 538	121 752	122 255	122 314	122 679
Kassaflöde, indirekt metod	-714	408	806	583	971
Soliditet %	65	65	65	65	65
Likviditet %	262	422	361	324	248
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	714	714	714	714	748
Driftkostnader, kr/m ²	556	463	341	351	249
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	444	400	341	266	240
Ränta, kr/m ²	90	87	86	97	169
Underhållsfond, kr/m ²	372	245	230	182	220
Lån, kr/m ²	9 377	9 450	9 517	9 585	9 603



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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 140 343	6 760 000	0	1 074 714	-283 374	-162 941
Disposition enl. årsstämmobeslut					-162 941	162 941
Reservering underhållsfond				1 055 000	-1 055 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-495 700	495 700	
Årets resultat						-159 579
Vid årets slut	72 140 343	6 760 000	0	1 634 014	-1 005 615	-159 579

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-446 315
Årets resultat	-159 579
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 055 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	495 700
Summa	-1 165 194

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	- 1 165 194

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

0

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 548 403	3 458 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	412 754	122 050
Summa rörelseintäkter		3 961 157	3 580 221
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 444 957	-2 032 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 572	-275 091
Personalkostnader	Not 6	-121 393	-142 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 009 714	-918 850
Summa rörelsekostnader		-3 732 637	-3 369 565
Rörelseresultat		228 521	210 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 543	7 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-393 643	-381 077
Summa finansiella poster		-388 100	-373 597
Resultat efter finansiella poster		-159 579	-162 941
Årets resultat		-159 579	-162 941

↙



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	116 675 204	117 587 831
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 287 153	18 000
Summa materiella anläggningstillgångar		117 962 357	117 605 831
Summa anläggningstillgångar		117 962 357	117 605 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-320	0
Övriga fordringar	Not 13	180 341	40 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	117 777	113 911
Summa kortfristiga fordringar		297 798	153 967
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 277 525	3 991 957
Summa kassa och bank		3 277 525	3 991 957
Summa omsättningstillgångar		3 575 323	4 145 924
Summa tillgångar		121 537 680	121 751 755

✓

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 900 343	78 900 343
Fond för yttre underhåll		1 634 014	1 074 714
Summa bundet eget kapital		80 534 357	79 975 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 005 615	-283 374
Årets resultat		-159 579	-162 941
Summa fritt eget kapital		-1 165 194	-446 315
Summa eget kapital		79 369 163	79 528 742
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 805 722	41 240 762
Summa långfristiga skulder		40 805 722	41 240 762
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	406 032	290 000
Leverantörsskulder	Not 17	118 598	188 076
Skatteskulder	Not 18	37 006	33 422
Övriga skulder	Not 19	27 899	910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	773 260	469 843
Summa kortfristiga skulder		1 362 795	982 251
Summa eget kapital och skulder		121 537 680	121 751 755

7

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-159 579	-162 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 009 714	918 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	850 135	755 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-143 831	-7 362
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	264 512	-44 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970 816	704 381
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier (solcellsanläggning)	-1 366 240	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 366 240	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-319 008	-296 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-319 008	-296 000
Årets kassaflöde	-714 432	408 381
Likvidamedel vid årets början	3 991 957	3 583 576
Likvidamedel vid årets slut	3 277 525	3 991 957
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

2

han
af
Z
D

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
Installation Solcellsanläggning	Linjär	15	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 136 104	3 136 104
Hyror, (arrende uteplats)	1 032	0
Hyror, garage	234 322	234 480
Hyror, övriga	0	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 927	-10 162
Elavgifter, IMD (individuellt mätning)	182 872	96 749
Summa nettoomsättning	3 548 403	3 458 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
IT-avgifter	99 648	99 648
Övriga ersättningar	8 362	6 585
Fakturerade kostnader	180	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	5
Erhållna skadestånd	300 000	0
Övriga rörelseintäkter	4 565	14 912
Summa övriga rörelseintäkter	412 754	122 050

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-495 699	-273 420
Reparationer	-122 035	-103 243
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 966	-72 846
Arrendeavgifter (10 st. 2018, 14 st. 2019)	-319 000	-200 000
Försäkringspremier	-39 657	-43 521
Kabel- och digital-TV	-134 385	-134 876
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 501
Serviceavtal	-89 690	-48 495
Obligatoriska besiktningar	-46 472	-93 140
Förbrukningsinventarier	-52 914	-5 409
Vatten	-108 704	-113 649
Fastighetsel *	-236 135	-331 603
Uppvärmning	-508 200	-402 629
Förvaltningsarvode drift	-216 101	-204 640
Summa driftkostnader	-2 444 957	-2 032 972

* Lägre elkostnad pga solcellsanläggning

7

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-143 125	-142 600
Resekostnader	-3 885	-1 655
IT-kostnader	-501	-483
Arvode, yrkesrevisorer	-17 488	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 793	-13 203
Kreditupplysningar	-450	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 837	-6 144
Representation	0	-4 050
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-320	0
Konsultarvoden	30 427	-82 881
Bankkostnader	-1 600	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-3 950
Summa övriga externa kostnader	-156 572	-275 091

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-93 000	-99 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-200	-9 100
Sociala kostnader	-28 193	-33 592
Summa personalkostnader	-121 393	-142 652

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 627	-912 850
Avskrivning Installationer	-97 087	-6 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 009 714	-918 850

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 542	7 402
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 543	7 479



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-393 514	-380 801
Övriga räntekostnader	-129	-276
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-393 643	-381 077

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	123 800 000	123 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 800 000	123 800 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 211 946	-5 299 319
	-6 211 946	-5 299 319

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-912 627	-912 850
	-912 627	-912 850

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 124 573	-6 212 169
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	97 675 204	98 587 831
Mark	19 000 000	19 000 000
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	54 200 000	43 600 000
Lokaler	987 000	867 000

Totalt taxeringsvärde

	55 187 000	44 467 000
varav byggnader	45 987 000	37 867 000
varav mark	9 200 000	6 600 000

a

a

E

R

A R

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	36 875	36 875
Installationer IMD	30 000	30 000
	66 875	66 875
Årets anskaffningar		
Installationer, solcellsanl.	1 366 240	0
	1 366 240	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 433 115	66 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Installationer IMD	-12 000	-6 000
	-48 875	-42 875
Årets avskrivningar		
Installationer IMD, solcellsanl.	-97 087	-6 000
	-97 087	-6 000
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Installationer IMD	-12 000	-6 000
	-145 962	-48 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-145 962	-48 875
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 287 153	18 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-320	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-320	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	180 341	40 056
Summa övriga fordringar	180 341	40 056

9

Handwritten signature

Handwritten signature and initials

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 421	39 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 057	35 650
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 919	16 604
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 380	22 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 777	113 911

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 619 350	1 613 808
Transaktionskonto	1 658 174	2 378 148
Summa kassa och bank	3 277 525	3 991 957

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	41 211 754	41 530 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-406 032	-290 000
Långfristig skuld vid årets slut	40 805 722	41 240 762

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,56%	2020-09-03	11 603 262,00	0,00	29 008,00	11 574 254,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-09-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-09-01	14 927 500,00	0,00	290 000,00	14 637 500,00
Summa			41 530 762,00	0,00	319 008,00	41 211 754,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 406 032 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 624 128 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 39 181 594 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	118 598	188 076
Summa leverantörsskulder	118 598	188 076

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	41 367	33 422
Debiterad preliminärskatt	-4 361	0
Summa skatteskulder	37 006	33 422

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	27 899	0
Avräkning hyror och avgifter	0	910
Summa övriga skulder	27 899	910

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 532	21 487
Upplupna räntekostnader	16 520	15 991
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	258 125	0
Upplupna elkostnader	29 037	15 677
Upplupna värmekostnader	75 136	92 559
Upplupna revisionsarvoden	21 800	17 050
Upplupna styrelsearvoden	46 500	64 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 243	34 618
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 975	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 719	2 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 672	204 851
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	773 260	469 843

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Malmö 9/3 2020

Håkan Skanum

Peter Nilsson

Bengt-Olle Fellert

Johnny Ring

Zoran Trajkovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-08-11

Ernst & Young AB

Ernst & Young AB
Thomas Swenson, Auktoriserad revisor

Conny Nilsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kalkbrottet, org.nr 769613-6683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

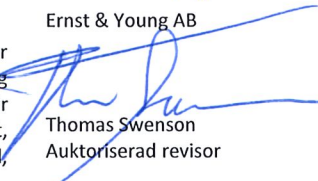
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 13/3 2020

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 in 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, fastighetsservice 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.

Arsavgift

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 planenliga 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

