
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Kalkbrottet
Org nr: 769613-6683



Styrelsens verksamhetsberättelse

2020 var året då allt som vi gjort sedan sommaren 2015 föll på plats.

Nedan följer en kort sammanställning över vad styrelserna åstadkommit sedan sommaren 2015.

1. Murgröna över och längs muren mot Badvägen (2015)
2. Underhåll och ommålning av allt trä i utemiljön (2015)
3. Byte av bank och omförhandling av räntor (2015)
4. Sänkning av månadsavgifter och garagehyra (minus 6%) (2016)
5. Fönsterputs 3 ggr per år till alla medlemmar (2016)
6. Byte till LED-belysning i alla armaturer (2016)
7. Ommålning av hela garaget (2016)
8. Övergång till Biogas (2016)
9. Ombyggnad till gemensam el (IMD) (2017)
10. Värmebalansering för jämnare värme (2018)
11. Installation av solpaneler och monitorer i entréer (2019)
12. Underhåll och ommålning av entréer, trapphus och hissar (2019)
13. Nya rensbrunnar med backventiler utanför samtliga 3 hus (2019)
14. Reklamation avlopp Peab (2019)
15. Omförhandling och bindning av lån (2019)
16. Installation av 3 billaddare i garage (2019)
17. Installation av nytt styrsystem för värme och ventilation (2019)
18. Nya rostfria grindar i pergolas (2019)
19. Fönstertätning 4:e vån/montering av extra radiatorer (2019)
20. Reklamation parkettgolv (2020)
21. Modernisering av rabatterna utan för entréerna (2020)
22. Tätning av läckaget i garaget (2021)

Sammantaget motsvarar detta kostnader på knappt 3,5 milj. SEK

Vårt fokus har under perioden varit att fokusera på att långsiktigt sänka våra driftskostnader som är den särklassigt största kostnadsposten i en förening.

Samtidigt har medlemmarna fått en totalt ackumulerad lägre månadskostnad enligt nedan per lägenhetsstorlek:

<u>Lägenhetsstorlek</u>	<u>Akkumulerad "besparing per lägenhet" under 5 år</u>
42 kvm	13.400
65 kvm	20.700
81 kvm	25.600
113 kvm	35.900

Totalt innebär det att månadsavgifterna reducerats med sammanlagt 1,4 milj. SEK under perioden 2016-2020.

Månadsavgiften har trots våra förbättringar legat stilla sedan 2016-01-01 då den sänktes med 5%.

Våra likvida medel har också, trots våra investeringar, ökat betänkligt under dessa år, (belopp i SEK).

<u>2014-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
624.622	2.195.294	2.777.855	3.583.576	3.991.957S	3.277.525	3.799.121

Under 2020 såg vi också resultatet av vårt idoga arbete på prisnivåerna vid försäljning. Priserna på lägenheterna ökade med ca 20% från att i stort sett ha legat stilla sedan föreningen bildades 2007. Försäljningar i början av 2021 visar även på en fortsatta positiv prisutveckling.



Vårt arbete i styrelsen bedrivs alltid utifrån våra stadgar och de regler som gäller enligt bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt våra stadgar, och inte minst med fokus på de 3 nedanstående paragraferna i våra stadgar. Dessutom präglas det av fokus på förenings och därmed alla medlemmars intressen, långsiktighet, stabilitet och konsekvens.

- §47 ”Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredställande sätt”.
- §51 ”Styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid mot bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dess stadgar”
- §56 ”Styrelsen eller en ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan nackdelför föreningen eller annan medlem”

Avslutningsvis kan vi konstatera att föreningen har en synnerligen god ekonomi, hög likviditet och soliditet. Vi har mycket god kostnadskontroll och en långsiktig plan som bör göra det möjligt att bibehålla årsavgiften oförändrad ytterligare några år framöver, vilket i sig är ett bevis på den ordning, konsekvens och långsiktighet som präglar vårt arbetssätt.

Klagshamn 2021-03-05



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kalkbrottet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för drift och underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende främst på lägre kostnader för underhåll, el och värme.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 262 % till 16 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 262% till 473 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 991 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 020 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.

Fr o m 2019 heter föreningen försäkringsbolag Gjensidige försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	9
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser	55
Antal MC-platser	4

Total tomtarea	6 528 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 395 m ²
Total bostadsarea	4 395 m ²
Garagelokaler	550 m ²
Total lokalarea	550 m ²
Årets taxeringsvärde	55 187 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 187 000 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 201 tkr och planerat underhåll för 255 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 1 099 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	Kommentar
Filterbyte	2012	
OVK	2015	
Injustering värmesystemet	2018-2019	
Målningsarbete	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	79 013
Markytor	176 261

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Div. målningsarbete	2020-2021	

Handwritten signature and initials

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	2021
Peter Nilsson	Sekreterare	2021
Johnny Ring	Vice ordförande	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Larsson	Suppleant	2022
Niklas Axelsson	Suppleant	2022
Thomas Malmquist	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Nilsson	Förtroendevald revisor	2021
Ernst& Young Ab	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christine Nilsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Sundberg	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

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

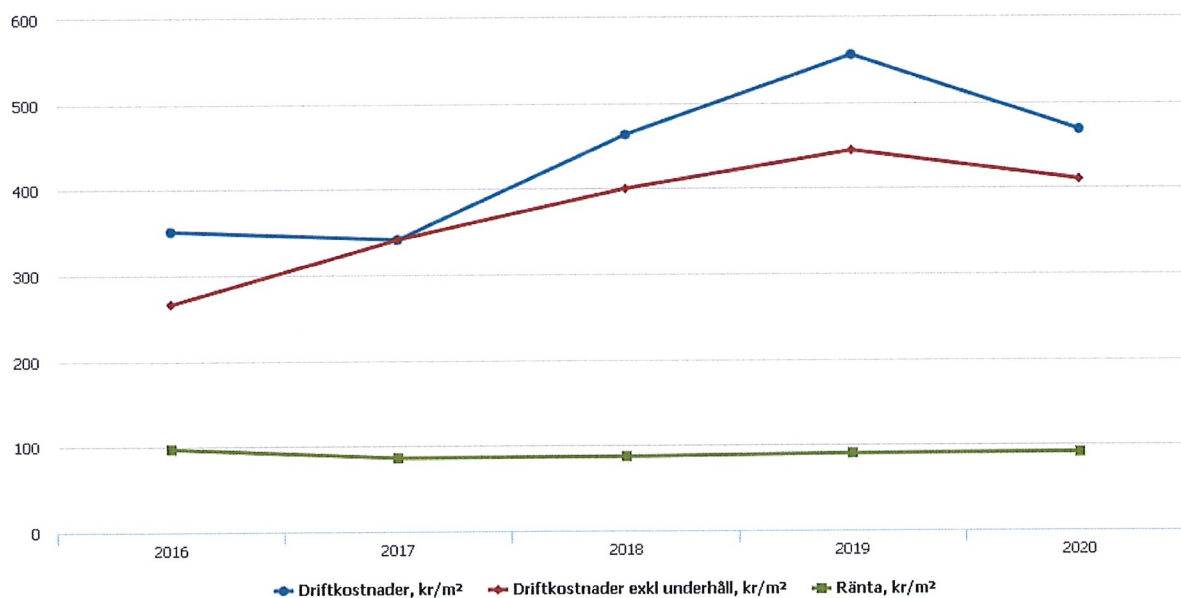
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 564	3 548	3 458	3 358	3 349
Resultat efter finansiella poster	29	-160	-162	101	-89
Årets resultat	29	-160	-162	101	-89
Resultat exklusive avskrivningar	1 020	850	756	1 019	824
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-79	-205	417	808	623
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	250	240	77	48	46
Balansomslutning	120 904	121 538	121 752	122 255	122 314
Kassaflöde, indirekt metod	522	-714	408	806	583
Soliditet %	66	65	65	65	65
Likviditet %	473	262	422	361	324
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	714	714	714	714	714
Driftkostnader, kr/m ²	468	556	463	341	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	410	444	400	341	266
Ränta, kr/m ²	91	90	87	86	97
Underhållsfond, kr/m ²	564	372	245	230	182
Lån, kr/m ²	9 285	9 377	9 450	9 517	9 585



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

A
D new

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 140 343	6 760 000	0	1 634 014	-1 005 615	-159 579
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-159 579	159 579
Reservering underhållsfond				1 099 000	-1 099 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-255 274	255 274	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						28 534
Vid årets slut	72 140 343	6 760 000	0	2 477 740	-2 008 920	28 534

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 165 194
Årets resultat	28 534
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 099 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 274
Summa	-1 980 386

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-1 980 386

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

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 563 874	3 548 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	359 168	412 754
Summa rörelseintäkter		3 923 042	3 961 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 057 463	-2 444 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 850	-156 572
Personalkostnader	Not 6	-198 178	-121 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-991 136	-1 009 714
Summa rörelsekostnader		-3 498 136	-3 732 637
Rörelseresultat		424 415	228 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 864	5 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-400 745	-393 643
Summa finansiella poster		-395 881	-388 100
Resultat efter finansiella poster		28 534	-159 579
Årets resultat		28 534	-159 579

10

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	115 762 577	116 675 204
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	929 982	1 287 153
Summa materiella anläggningstillgångar		116 692 559	117 962 357
Summa anläggningstillgångar		116 692 559	117 962 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	391	-320
Övriga fordringar	Not 13	331 932	180 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	79 856	117 777
Summa kortfristiga fordringar		412 179	297 798
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 799 121	3 277 525
Summa kassa och bank		3 799 121	3 277 525
Summa omsättningstillgångar		4 211 300	3 575 323
Summa tillgångar		120 903 859	121 537 680

9

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 900 343	78 900 343
Fond för yttre underhåll		2 477 740	1 634 014
Summa bundet eget kapital		81 378 083	80 534 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 008 921	-1 005 615
Årets resultat		28 534	-159 579
Summa fritt eget kapital		-1 990 387	-1 165 194
Summa eget kapital		79 397 696	79 369 163
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 000 000	40 805 722
Summa långfristiga skulder		15 000 000	40 805 722
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder i form av amorteringar samt omförhandlingar till kreditinstitut	Not 16	25 805 722	406 032
Leverantörsskulder	Not 17	128 457	118 598
Skatteskulder	Not 18	6 221	37 006
Övriga skulder	Not 19	59 004	27 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	506 758	773 260
Summa kortfristiga skulder		26 506 162	1 362 795
Summa eget kapital och skulder		120 903 859	121 537 680

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	28 534	-159 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	991 136	1 009 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 019 670	850 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-114 380	-143 831
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-256 323	264 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	648 967	970 816
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier (solcellsanläggning. Summan år 2020 är ingående moms tillbaka från Skatteverket)	278 661	-1 366 240
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	278 661	-1 366 240
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-406 032	-319 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-406 032	-319 008
Årets kassaflöde	521 596	-714 432
Likvidamedel vid årets början	3 277 525	3 991 957
Likvidamedel vid årets slut	3 799 121	3 277 525
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

7

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.

4

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 136 104	3 136 104
Hyror, bostäder	1 056	1 032
Hyror, garage	234 912	234 322
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 027	-5 927
Elavgifter, IMD (individuellt mätning)	193 829	182 872
Summa nettoomsättning	3 563 874	3 548 403

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
IT-avgifter	99 648	99 648
Övriga ersättningar	13 224	8 362
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-1
Erhållna skadestånd	236 856	300 000
Övriga rörelseintäkter	9 255	4 565
Summa övriga rörelseintäkter	359 168	412 754

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-255 274	-495 699
Reparationer	-201 371	-122 035
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 462	-75 966
Arrendeavgifter	-240 000	-319 000
Försäkringspremier	-44 421	-39 657
Kabel- och digital-TV	-145 113	-134 385
Serviceavtal	-55 153	-89 690
Obligatoriska besiktningar	-40 717	-46 472
Förbrukningsinventarier	-532	-52 914
Vatten	-134 325	-108 704
Fastighetsel	-178 998	-236 135
Uppvärmning	-474 960	-508 200
Förvaltningsarvode drift	-208 137	-216 101
Summa driftskostnader	-2 057 463	-2 444 957

Handwritten signature and date:
A
2/12

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-143 546	-143 125
Resekostnader	-665	-3 885
IT-kostnader	-645	-501
Arvode, yrkesrevisorer	-24 688	-17 488
Övriga förvaltningskostnader	-4 980	-10 793
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 735	-8 837
Telefon och porto	-760	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-320
Konsultarvoden	-54 531	30 427
Bankkostnader	-1 550	-1 600
Övriga externa kostnader	-2 525	0
Summa övriga externa kostnader	-251 850	-156 572

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-141 900	-93 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 260	-200
Sociala kostnader	-47 018	-28 193
Summa personalkostnader	-198 178	-121 393

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 627	-912 627
Avskrivning Installationer	-78 509	-97 087
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-991 136	-1 009 714

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 858	5 542
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 864	5 543

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-400 678	-393 514
Övriga räntekostnader	-67	-129
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-400 745	-393 643

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	123 800 000	123 800 000
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (IMD)	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 800 000	123 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 124 573	-6 211 946
Standardförbättringar IMD	0	
	-7 124 573	-6 211 946
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-912 627	-912 627
Årets avskrivning IMD och solcellsanl.	0	0
	-912 627	-912 627
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 037 200	-7 124 573
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 762 577	116 675 204
Varav		
Byggnader	96 762 577	97 675 204
Mark	19 000 000	19 000 000
Standardförbättringar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 200 000	54 200 000
Lokaler	987 000	987 000
Totalt taxeringsvärde	55 187 000	55 187 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 987 000</i>	<i>45 987 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	36 875	36 875
Installationer IMD	30 000	30 000
Solcellsanläggning	1 366 240	0
	1 433 115	66 875
Årets anskaffningar		
Installationer, solcellsanläggning (2020 är fordran ingående moms från Skatteverket – betalas ut 2021)	-278 662	1 366 240
	-278 662	1 366 240
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 154 453	1 433 115
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Installationer IMD	-18 000	-12 000
Solcellsanläggning	-91 087	0
	-145 962	-48 875
Årets avskrivningar		
IMD	-6 000	-6 000
Solcellsanläggning	-72 509	-91 087
	-78 509	-97 087
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
IMD	-24 000	-18 000
Solcellsanläggning	-163 596	-91 087
	-224 471	-145 962
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-224 471	-145 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	929 982	1 287 153
Varav		
IMD	6 000	12 000
Solcellsanläggning	923 982	1 275 153
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	391	-320
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	391	-320
Not 13 Övriga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	58 076	180 341
Momsfordringar	273 856	0
Summa övriga fordringar	331 932	180 341

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	44 421
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	35 057
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 969	24 919
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 887	13 380
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 856	117 777

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 624 209	1 619 350
Transaktionskonto	2 174 913	1 658 174
Summa kassa och bank	3 799 121	3 277 525

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	40 805 722	41 211 754
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 399 690	-
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-406 032	-406 032
Långfristig skuld vid årets slut	15 000 000	40 805 722

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-09-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,47%	2021-09-03	11 574 254,00	0,00	116 032,00	11 458 222,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-09-01	14 637 500,00	0,00	290 000,00	14 347 500,00
Summa			41 211 754,00	0,00	406 032,00	40 805 722,00

*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, 13 375 872 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

För omförhandling under nästa år är 25 399 690 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

4

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	118 645	118 598
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 812	0
Summa leverantörsskulder	128 457	118 598

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	6 221	41 367
Debiterad preliminärskatt	0	-4 361
Summa skatteskulder	6 221	37 006

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	58 373	27 899
Clearing	631	0
Summa övriga skulder	59 004	27 899

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 834	17 532
Upplupna räntekostnader	16 381	16 520
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 916	258 125
Upplupna elkostnader	0	29 037
Upplupna värmekostnader	0	75 136
Upplupna revisionsarvoden	28 460	21 800
Upplupna styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 243
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 857	6 975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 449	20 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 561	257 672
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	506 758	773 260

Not 21 Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

45 000 000

45 000 000

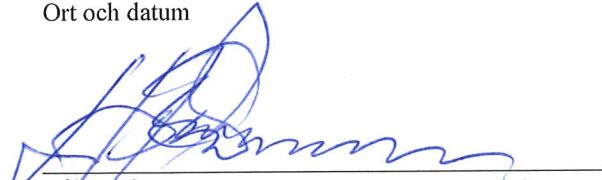
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

K. AGSÅR 2021-03-20

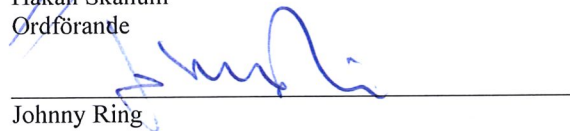
Ort och datum



Håkan Skanum
Ordförande



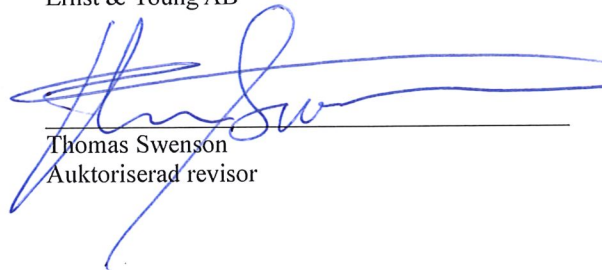
Peter Nilsson



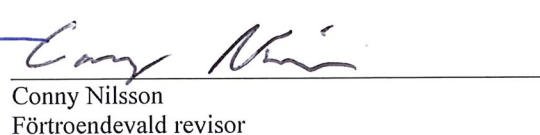
Johnny Ring

Vår revisionsberättelse har lämnats *24/3 2021*

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Conny Nilsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kalkbrottet, org.nr 709613-6683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 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 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 2020 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 tryggsamt 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 24/3 2021

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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

