

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet  
Org nr: 769613-6683



# Styrelsens verksamhetsberättelse

2021 blev ännu ett år präglad av pandemin. Ett i vissa avseenden ganska händelserikt år för vår förening med stora förändringar i styrelsen och kraftigt ökade energikostnader mot slutet av året.

Lägenheter har sålts för högre priser än någonsin och våra avgifter har glädjande nog kunnat hållas oförändrade. Inga stora investeringar har gjorts under året.

Vår nuvarande styrelse har hittat ett gott och trivsamt samarbete, vi har träffats en gång per månad med undantag för sommar- och juluppehåll.

Under året har vi bl.a.:

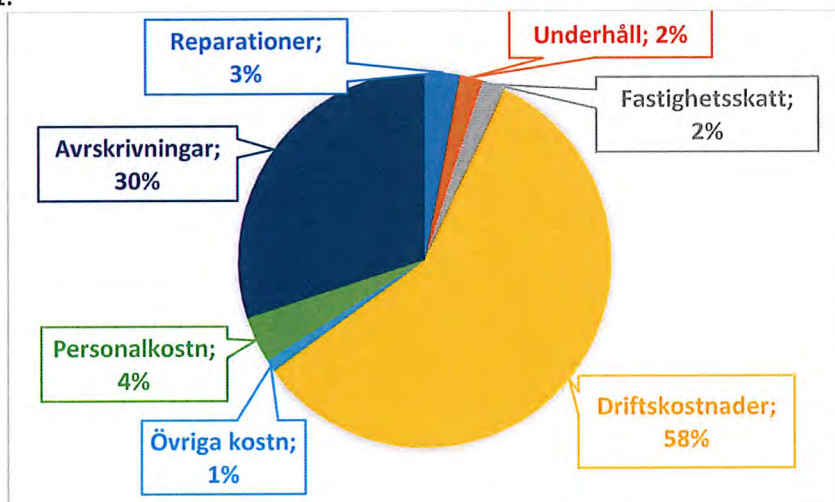
1. Förhandlat och bundit räntan på 2 av våra 3 lån. Vår totala skuld på drygt 40 mkr är nu bunden på mellan 1 och 3 år med räntor på 0,38%, 0,52% och 1,29%
2. Fortsatt uppföljning av våra energikostnader samt solcellernas utfall
3. Kunnat följa uppvärmningen i våra lägenheter tack vare de temperaturgivare som installerats i varje lägenhet
4. Genomförandet av OVK alltså den obligatoriska ventilationskontrollen
5. Medlemsavgifterna har hållits oförändrade vilket innebär ett 2021 med samma månadskostnad inkl. garage som vi faktiskt hade redan 2012.
6. Avtal tecknades med ny fastighetsförvaltare, Nabo som tog över efter TTA fr o m 2022-01-01. Riksbyggen fortsätter som ekonomisk och teknisk förvaltare.
7. Avtal har tecknats med Presto för att stärka vårt brandskydd.
8. Påbörjat installation (Eon) av batterier kopplade till solpanelerna som funnits på våra 3 hustak sedan 2019. Detta färdigställs Q1 2022
9. Styrelsens arvoden har sänkts från 3 till 2 basbelopp.

Vi kan konstatera att föreningen haft en god ekonomi med hög likviditet och soliditet under hela 2021.

Våra likvida medel har ökat under dessa år, (belopp i SEK):

2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31
2.195.294	2.777.855	3.583.576	3.991.957	3.277.525	3.691.000	4.000.000

## Kostnadsfördelning 2021:



Det står klart att kostnadskontrollen försvåras 2022 då vårt fasta avtal för biogasen till uppvärmningen, vår största omkostnad, har löpt ut och vi tvingas ligga på rörligt pris och se tiden an hur detta påverkar vår ekonomi under 2022. Även elpriser har som bekant ökat avsevärt under dec -21. Positivt är de nya batterierna som gör det möjligt för oss att lagra energin från solpanelerna. Enligt vår underhållsplan så står vi inför vissa åtgärder på våra hus under 2022, bl a renovering av pergolor och algtvätt av fasad. Vi ser även över möjligheten att installera bergvärme för att minska vårt beroende av el och gas i framtiden. Frågan om ytterligare laddstolpar till elbilar finns också på agendan.

Vårt samarbete med Brf Stationsparken via Lokomobilens samfällighet flyter på mycket bra. Vi har god nytta av att kunna utbyta erfarenheter med varandra. Brf Kalkbrottet håller i ordförandeskapet fram till juni 2022.

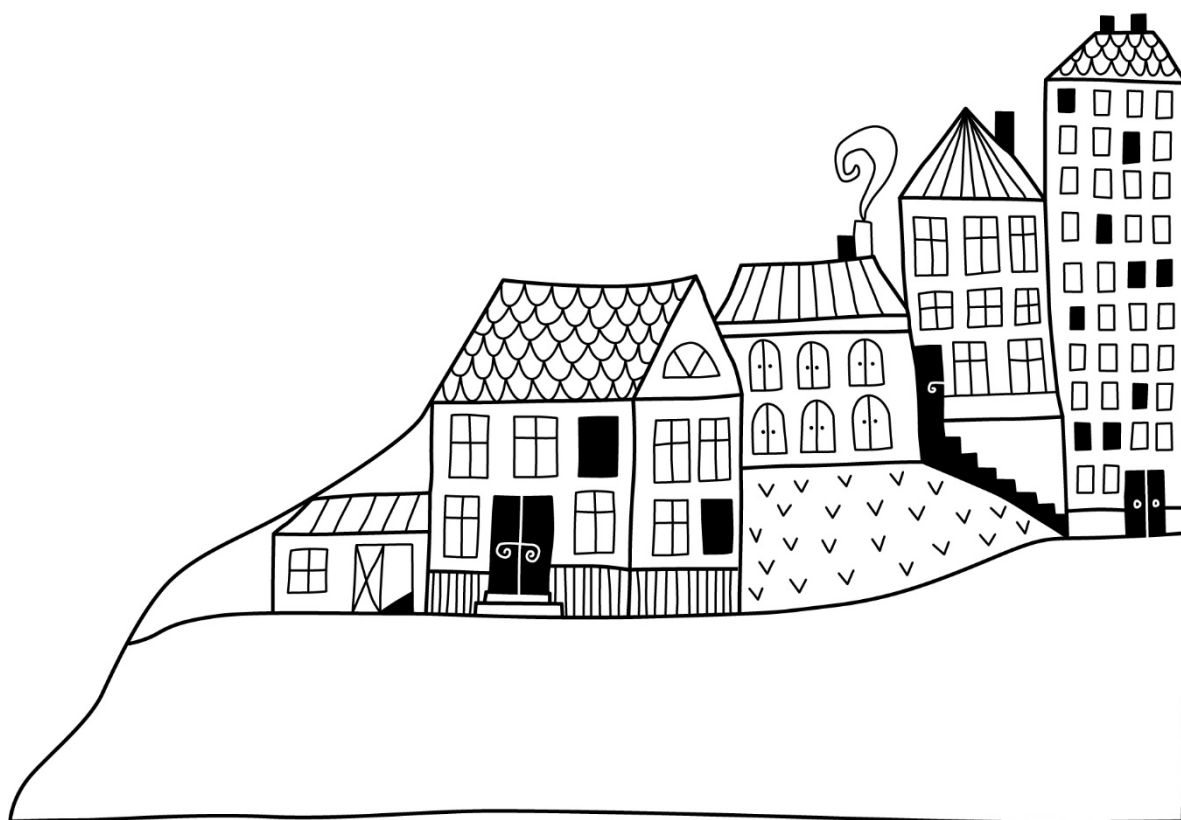
---

# Innehållsförteckning

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

## **Bilagor**

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Kalkbrottet får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 473 % till 451 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 991 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 032 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.

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

TM U  
Zee  
MT  
2

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	55
Antal p-platser	4

Total tomtarea	6 528 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 395 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	550 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	550 m <sup>2</sup>
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 81 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 064 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
Markytor, installationer	2020

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	46 583 kr

### Planerat underhåll

	År
Fasadytor	2022
Div. målningsarbete	2023

Till A  
Ber MT  
n

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Turvin	Ordförande	2023
Johnny Ring	Ledamot	2022
Thomas Malmquist	Sekreterare	2022
Bengt Cederblad	Vice ordförande	2023
Catherine Fayoumi	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Ljungberg	Suppleant	2023
Joakim Larsson	Suppleant	2022
Niklas Axelsson	Suppleant	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Conny Nilsson	Förtroendevald revisor	2022
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christine Nilsson	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Sundberg	2022

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 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 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.

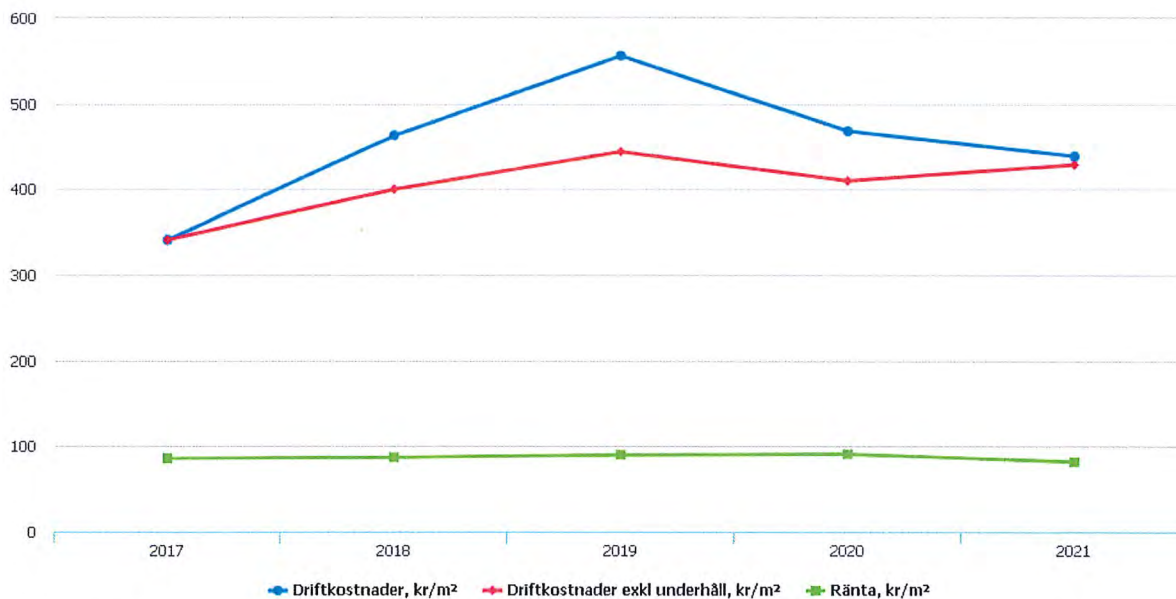
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

TU  
Be  
a  
nt  
a

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 524	3 564	3 548	3 458	3 358
Resultat efter finansiella poster	41	29	-160	-162	101
Årets resultat	41	29	-160	-162	101
Resultat exklusive avskrivningar	1 032	1 020	850	756	1 019
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-32	-79	-205	417	808
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	242	250	240	77	48
Balansomslutning	120 495	120 904	121 538	121 752	122 255
Kassaflöde, indirekt metod	416	522	-714	408	806
Soliditet %	66	66	65	65	65
Likviditet %	451	473	262	422	361
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	712	714	714	714	714
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	439	468	556	463	341
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	429	410	444	400	341
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	82	91	90	87	86
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	795	564	372	245	230
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 192	9 285	9 377	9 450	9 517



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Handwritten notes:*  
 74  
 a  
 m  
 a

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 140 343	6 760 000	2 477 740	-2 008 921	28 534
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				28 534	-28 534
Reservering underhållsfond			1 064 000	-1 064 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-46 583	46 583	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					40 963
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 140 343</b>	<b>6 760 000</b>	<b>3 495 157</b>	<b>-2 997 804</b>	<b>40 963</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 980 387
Årets resultat	40 963
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 064 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 583
<b>Summa</b>	<b>-2 956 841</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 2 956 841</b>
--	--------------------

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

Till  
d  
M  
a



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 524 338	3 563 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 438	359 168
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 657 776</b>	<b>3 923 042</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 930 656	-2 057 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 394	-251 850
Personalkostnader	Not 6	-146 356	-198 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-991 136	-991 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 261 542</b>	<b>-3 498 627</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>396 233</b>	<b>424 415</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 873	4 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-360 143	-400 745
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 270</b>	<b>-395 881</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 963</b>	<b>28 534</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40 963</b>	<b>28 534</b>

TM  
a  
MT  
a

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	114 849 950	115 762 577
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	851 473	929 982
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 701 423</b>	<b>116 692 559</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 701 423</b>	<b>116 692 559</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	302	391
Övriga fordringar	Not 13	306 522	331 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	271 578	79 856
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>578 402</b>	<b>412 179</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 215 256	3 799 121
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 215 256</b>	<b>3 799 121</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 793 658</b>	<b>4 211 300</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>120 495 081</b>	<b>120 903 859</b>

Handwritten initials: JM, d, MT, n

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 900 343	78 900 343
Fond för yttre underhåll		3 495 158	2 477 740
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 395 501</b>	<b>81 378 083</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 997 804	-2 008 921
Årets resultat		40 963	28 534
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 956 841</b>	<b>-1 980 387</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 438 659</b>	<b>79 397 696</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 993 658	15 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 993 658</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 406 032	25 805 722
Leverantörsskulder	Not 17	152 088	128 457
Skatteskulder	Not 18	3 309	6 221
Övriga skulder	Not 19	0	59 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	501 335	506 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 062 764</b>	<b>26 506 162</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>120 495 081</b>	<b>120 903 859</b>

FM  
a  
ME  
02

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	40 963	28 534
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	991 136	991 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 032 099</b>	<b>1 019 670</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 166 223	-114 380
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-43 709	-256 323
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>822 167</b>	<b>648 967</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	278 661
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>278 661</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-406 032	-406 032
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-406 032</b>	<b>-406 032</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>416 135</b>	<b>521 596</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 799 122</b>	<b>3 277 525</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 215 256</b>	<b>3 799 121</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

TM  
a  
MT  
a

# 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.

OK  
d  
MT  
2

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 129 307	3 136 104
Hyror, bostäder	1 056	1 056
Hyror, garage	234 480	234 912
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 370	-2 027
Elavgifter	163 865	193 829
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 524 338</b>	<b>3 563 874</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
IT-avgifter	99 475	99 648
Övriga ersättningar	11 623	13 224
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	5
Erhållna skadestånd	0	236 856
Övriga rörelseintäkter	16 770	9 255
Försäkringsersättningar	5 569	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>133 438</b>	<b>359 168</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-46 583	-255 274
Reparationer	-80 853	-201 371
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 902	-78 462
Arrendeavgifter	-240 000	-240 000
Försäkringspremier	-48 195	-44 421
Kabel- och digital-TV	-144 202	-145 113
Serviceavtal	-58 660	-55 153
Obligatoriska besiktningar	-89 493	-40 717
Förbrukningsinventarier	-4 832	-532
Fordons- och maskinkostnader	-918	0
Vatten	-134 730	-134 325
Fastighetsel	-264 030	-178 998
Uppvärmning	-522 080	-474 960
Förvaltningsarvode drift	-216 181	-208 137
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 930 656</b>	<b>-2 057 463</b>

*Handwritten signature:*  
Tm  
Kalkbrottet  
2

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-149 015	-143 546
Resekostnader	0	-665
IT-kostnader	-791	-645
Arvode, yrkesrevisorer	-20 375	-24 688
Övriga förvaltningskostnader	-7 650	-4 980
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 704	-17 735
Representation	-2 700	0
Telefon och porto	0	-760
Konsultarvoden	0	-54 531
Bankkostnader	-1 660	-1 550
Övriga externa kostnader	-499	-2 525
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-193 394</b>	<b>-251 850</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-141 900
Sammanträdesarvoden	-47 300	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 726	-9 260
Övriga kostnadsersättningar	-992	0
Sociala kostnader	-30 039	-47 018
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-146 356</b>	<b>-198 178</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 627	-912 627
Avskrivning Installationer	-78 509	-78 509
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-991 136</b>	<b>-991 136</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 873	4 858
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	6
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 873</b>	<b>4 864</b>

Tu  
M d MT  
n

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-360 065	-400 678
Övriga räntekostnader	-78	-67
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-360 143</b>	<b>-400 745</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	<b>123 800 000</b>	<b>123 800 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>123 800 000</b>	<b>123 800 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 037 200	-7 124 573
	<b>-8 037 200</b>	<b>-7 124 573</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-912 627	-912 627
	<b>-912 627</b>	<b>-912 627</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 949 827</b>	<b>-8 037 200</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>114 849 950</b>	<b>115 762 577</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	95 849 950	96 762 577
Mark	19 000 000	19 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	54 200 000	54 200 000
Lokaler	987 000	987 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 187 000</b>	<b>55 187 000</b>
<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>

Handwritten signature and initials in blue ink.



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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	36 875	36 875
Installationer IMD	30 000	30 000
Solcellsanläggning (minus moms på investeringen)	1 087 578	1 366 240
	<b>1 154 453</b>	<b>1 433 115</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, solcellsanl.(2020 tillbaka moms investering)	0	-278 662
	<b>0</b>	<b>-278 662</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 154 453</b>	<b>1 154 453</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Installationer IMD	-24 000	-18 000
Solcellsanläggning	-163 596	-91 087
	<b>-224 471</b>	<b>-145 962</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
IMD	-6 000	-6 000
Solcellsanläggning	-72 509	-72 509
	<b>-78 509</b>	<b>-78 509</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
IMD	-30 000	-24 000
Solcellsanläggning	-236 105	-163 596
	<b>-302 980</b>	<b>-224 471</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-302 980</b>	<b>-224 471</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>851 473</b>	<b>929 982</b>
<b>Varav</b>		
IMD	0	6 000
Solcellsanläggning	851 473	923 982

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

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	302	391
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>302</b>	<b>391</b>

*Handwritten signature:*  
Mud  
nt  
a

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	51 493	58 076
Momsfordringar	255 029	273 856
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>306 522</b>	<b>331 932</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 820	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 566	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 047	23 969
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 145	55 887
Förutbetald tomträttsavgäld	20 000	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>271 578</b>	<b>79 856</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 629 081	1 624 209
Transaktionskonto	2 586 175	2 174 913
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 215 256</b>	<b>3 799 121</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	40 399 690	40 805 722
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder kreditinstitut	-15 000 000	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-406 032	-25 805 722
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 993 658</b>	<b>15 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,38%	2021-09-03	11 458 222,00	-11 371 198,00	87 024,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,38%	2022-09-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-09-01	14 347 500,00	0,00	290 000,00	14 057 500,00
STADSHYPOTEK	0,52%	2024-09-01	0,00	11 371 198,00	29 008,00	11 342 190,00
<b>Summa</b>			<b>40 805 722,00</b>	<b>0,00</b>	<b>406 032,00</b>	<b>40 399 690,00</b>

\*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, 23 369 530 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 15 000 000 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

TU  
d  
MT  
M  
21

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	149 502	118 645
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 586	9 812
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>152 088</b>	<b>128 457</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	3 309	6 221
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 309</b>	<b>6 221</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	58 373
Clearing	0	631
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>59 004</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	17 834
Upplupna räntekostnader	9 015	16 381
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 916
Upplupna elkostnader	64 975	0
Upplupna revisionsarvoden	19 750	28 460
Upplupna styrelsearvoden	0	47 300
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 531	100 449
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	273 064	284 561
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>501 335</b>	<b>506 758</b>

TM  
MT  
n

**Not 21 Ställda säkerheter**

2021-12-31

2020-12-31

Fastighetsinteckningar

45 000 000

45 000 000

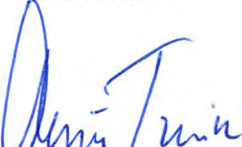
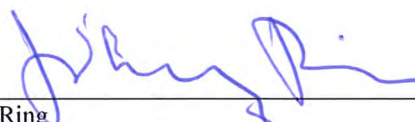
**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

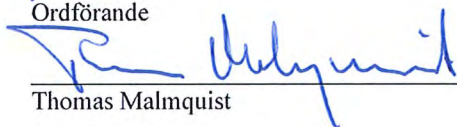
**Styrelsens underskrifter**

KLAGSKAMN 2022-03-25

Ort och datum

Maria Turvin  
Ordförande

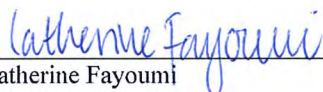
Johnny Ring



Thomas Malmquist

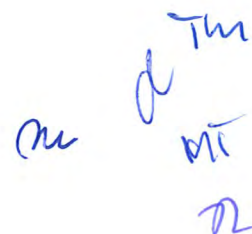


Bengt Cederblad



Catherine Fayoumi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-31

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young ABConny Nilsson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kalkbrottet, 769613-6683

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kalkbrottet för år 2021.

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 2021 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

TH  
d  
MT  
R

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsförening Kalkbrottet för år 2021 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 31/03 2022

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen  
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 innehåsa 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.

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.





# Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet

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

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

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

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

