
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet
Org nr: 769613-6683



Styrelsens verksamhetsberättelse

2022 var ännu ett omtumlande år. Oron för pandemin hann knappt lägga sig förrän nya utmaningar, åter orsakade av omvärldsfaktorer, dök upp. Vår förening har liksom alla andra drabbats av räntehöjningar och skenande energipriser för el och gas. Styrelsearbetet under året har till stor del gått ut på kostnadskontroll och att medvetet hålla igen på investeringar utan att riskera att skjuta upp viktiga insatser. Att hålla vår ekonomi i balans är av högsta prioritet. Våra avgifter höjdes med 6% under sommaren. Inga stora investeringar har gjorts under året. Vår nuvarande styrelse har ett gott och trivsamt samarbete, vi har träffats en gång per månad med undantag för sommar- och juluppehåll.

Under året har vi bl.a.:

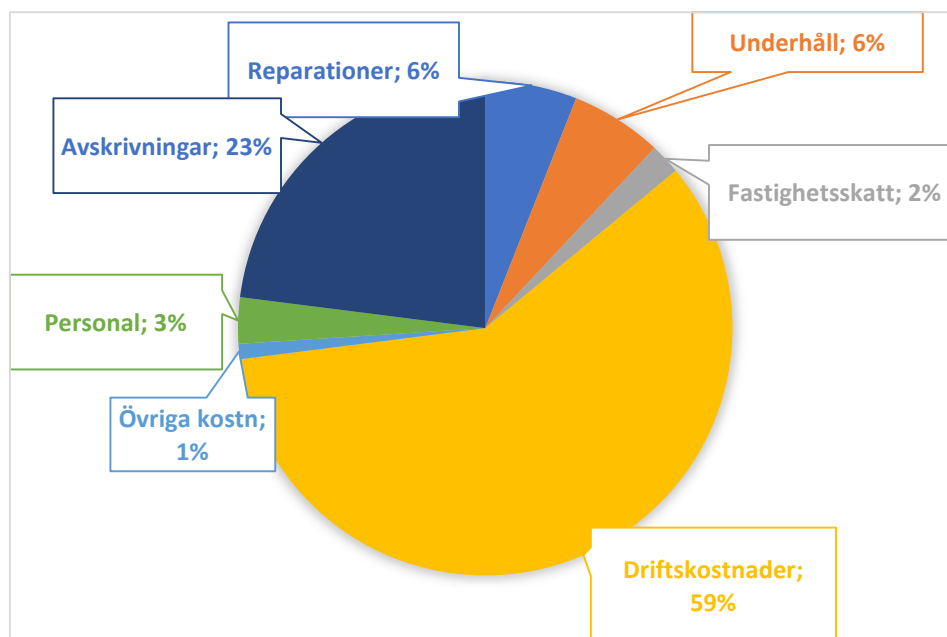
1. Förhandlat och bundit räntan på 1 av våra 3 lån. Vår totala skuld på drygt 40 mkr är nu bunden på mellan 1 och 5 år med räntor på 0,52%, 1,29% och 3,70%.
2. Genomfört en utredning om alternativt värmesystem.
3. Fortsatt uppföljning av våra energikostnader samt solcellernas utfall.
4. Sänkt temperaturen i våra lägenheter för att lindra effekten av skenande gas- och elpriser.
5. SBA-arbete; förstärkning av brandskydden genom bl.a. installation av brandlarm samt förenkling av SBA-rond.
6. Renovering av gaspannor.
7. Utredning laddstolpar för elbilar – investeringen befanns dock inte möjlig att prioritera under året.
8. Medlemsavgifterna har höjts för första gången på 10 år - med 6% 1 juli.
9. Installationen (Eon) av batterier kopplade till solpanelerna färdigställdes.

Trots utmaningar så kan vi konstatera att föreningen haft en god ekonomi med hög likviditet och soliditet under hela 2022.

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

2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31
2.777.855	3.583.576	3.991.957	3.277.525	3.691.000	4.000.000	4.400.000

Kostnadsfördelning 2022:



Som befarat så blev det svårt med kostnadskontrollen under året, men den allra mest negativa prognosen från vår ekonomiska förvaltare Riksbyggen inföll tack och lov inte. Vi kan summera att trots en framgångsrik besparingsinsats som ledde till att vår gasförbrukning minskades med 20% så ökade våra gaskostnader med drygt 70%. Regeringens elprisstöd förväntas komma oss till del under 2023, det blir dock inga stora belopp. Vårt samarbete med Brf Stationsparken via Lokomobilens samfällighet flyter på mycket bra. Vi har god nytta av att kunna utbyta erfarenheter med varandra. Brf Stationsparken håller i ordförandeskapet fram till juni 2023.

Klagshamn 2023-03-08

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kalkbrottet får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 sämre än föregående år delvis p.g.a. högre driftkostnader för gas samt kostnad för SBA.

Föreningens likviditet är samma som tidigare år, 30%

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 451 % till 380 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 987 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -37 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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 garage	55
Antal p-platser	4

Total tomtarea	6 528 m ²
Total bostadsarea	4 395 m ²
Garagelokaler	550 m ²
Total lokalarea	550 m ²

Årets taxeringsvärde	67 384 000 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 255 tkr och planerat underhåll för 270 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 1 202 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
OVK	2018
Injustering värmesystemet	2018-2019
Målningsarbete	2019
Markytor, installationer	2020
Installationer, ventilation och värme	2021
OVK	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, gaspannor	62 791
Renovering plank och pergolor	207 625

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Turvin	Ordförande	2024
Johnny Ring	Ledamot	2023
Thomas Malmquist	Sekreterare	2023
Bengt Cederblad	Vice ordförande	2024
Catherine Fayoumi	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antje Lühmann	Suppleant	2023
Niklas Axelsson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Brade	Förtroendevald revisor	2023
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Wennberg	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Sundberg	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

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

Årsavgifterna höjdes med 6 % 2022-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

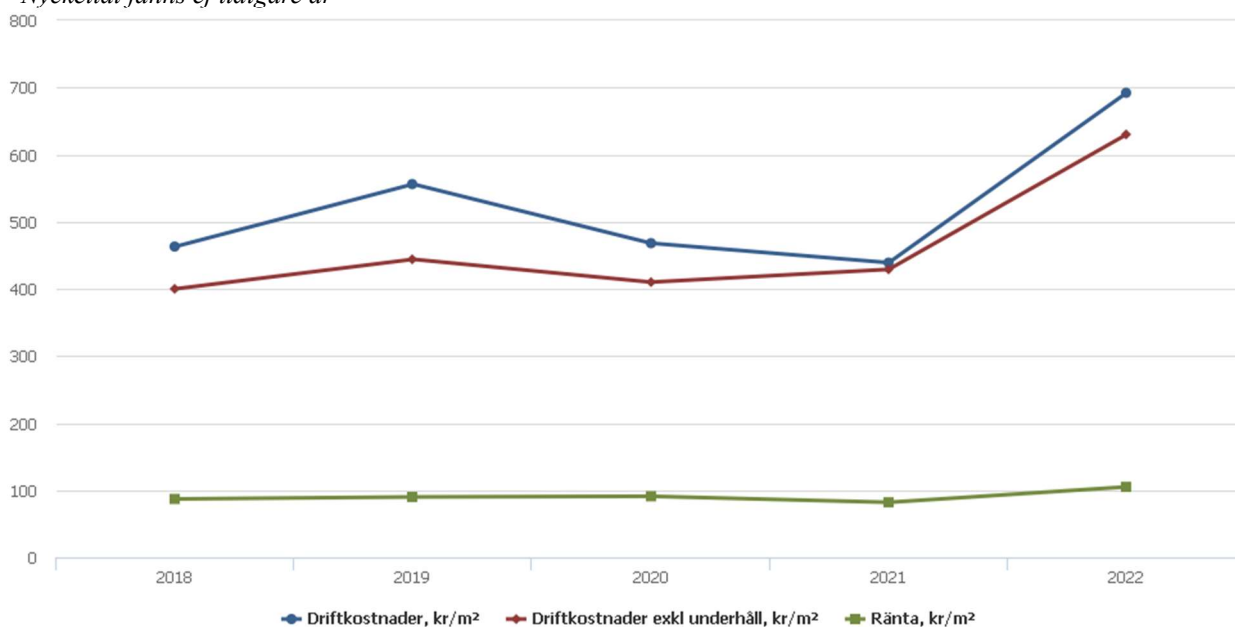
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 628	3 524	3 564	3 548	3 458
Resultat efter finansiella poster	-1 024	41	29	-160	-162
Årets resultat	-1 024	41	29	-160	-162
Resultat exkl. avskrivningar	-37	1 032	1 020	850	756
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-1 239	-32	-79	-205	417
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	273	242	250	240	77
Balansomslutning	119 484	120 495	120 904	121 538	121 752
Kassaflöde, indirekt metod	180	416	522	-714	408
Soliditet %	66	66	66	65	65
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	30	30	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	386	451	473	262	422
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	737	712	714	714	714
Driftkostnader, kr/m ²	692	439	468	556	463
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	630	429	410	444	400
Ränta, kr/m ²	105	82	91	90	87
Underhållsfond, kr/m ²	1 007	795	564	372	245
Lån, kr/m ²	9 100	9 192	9 285	9 377	9 450

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 140 343	6 760 000	0	3 495 158	-2 997 804	40 963
Disposition enl. årsstämmobeslut					40 963	-40 963
Reservering underhållsfond				1 202 000	-1 202 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-270 416	270 416	
Årets resultat						-1 024 220
Vid årets slut	72 140 343	6 760 000	0	4 426 742	-3 888 425	-1 024 220

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 956 841
Årets resultat	-1 024 220
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 202 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	270 416
Summa	-4 912 645

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 912 645**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 628 016	3 524 338
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 405	133 438
Summa rörelseintäkter		3 792 421	3 657 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 040 394	-1 930 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 243	-193 394
Personalkostnader	Not 6	-140 283	-146 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-987 178	-991 136
Summa rörelsekostnader		-4 385 098	-3 261 542
Rörelseresultat		-592 677	396 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 780	4 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-460 323	-360 143
Summa finansiella poster		-431 543	-355 270
Resultat efter finansiella poster		-1 024 220	40 963
Årets resultat		-1 024 220	40 963



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	113 937 323	114 849 950
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 021 985	851 473
Summa materiella anläggningstillgångar		114 959 308	115 701 423
Summa anläggningstillgångar		114 959 308	115 701 423
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-581	302
Övriga fordringar	Not 13	51 557	306 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	78 681	271 578
Summa kortfristiga fordringar		129 657	578 402
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 394 960	4 215 256
Summa kassa och bank		4 394 960	4 215 256
Summa omsättningstillgångar		4 524 616	4 793 658
Summa tillgångar		119 483 924	120 495 081



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	78 900 343	78 900 343	
Fond för yttre underhåll	4 426 741	3 495 158	
Summa bundet eget kapital	83 327 084	82 395 501	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 888 425	-2 997 804	
Årets resultat	-1 024 220	40 963	
Summa fritt eget kapital	-4 912 645	-2 956 841	
Summa eget kapital	78 414 440	79 438 659	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 110 126	24 993 658
Summa långfristiga skulder		26 110 126	24 993 658
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 883 532	15 406 032
Leverantörsskulder	Not 17	241 870	152 088
Skatteskulder	Not 18	8 159	3 309
Övriga skulder	Not 19	103 009	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	722 789	501 335
Summa kortfristiga skulder		14 959 358	16 062 764
Summa eget kapital och skulder		119 483 924	120 495 081



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 024 220	40 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	987 178	991 136
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-37 042	1 032 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	448 746	-166 223
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	419 095	-43 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	830 799	822 167
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-245 063	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-245 063	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-406 032	-406 032
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-406 032	-406 032
Årets kassaflöde	179 704	416 135
Likvidamedel vid årets början	4 215 256	3 799 121
Likvidamedel vid årets slut	4 394 960	4 215 256
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126
Installation IMD	Linjär	5	2021
Installation Solcellsanläggning	Linjär	15	2033
Installation brandlarm	Linjär	30	2052

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 237 005	3 129 307
Hyror, bostäder	2 480	1 056
Hyror, garage	234 065	234 480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 588	-4 370
Elavgifter	160 054	163 865
Summa nettoomsättning	3 628 016	3 524 338

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
IT-avgifter	99 821	99 475
Övriga ersättningar*	19 015	11 623
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
Övriga rörelseintäkter	45 576	16 770
Försäkringsersättningar	0	5 569
Summa övriga rörelseintäkter	164 405	133 438

*Avser pant-och överlåtelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-270 416	-46 583
Reparationer	-255 062	-80 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 752	-79 902
Arrendeavgifter	-270 180	-240 000
Samfällighetsavgifter	-27 529	0
Försäkringspremier	-8 820	-48 195
Kabel- och digital-TV	-146 587	-144 202
Systematiskt brandskyddsarbete	-250 364	0
Serviceavtal	-71 208	-58 660
Obligatoriska besiktningar	-30 925	-89 493
Bevakningskostnader	-313	0
Förbrukningsinventarier	244	-4 832
Fordons- och maskinkostnader	0	-918
Vatten	-138 523	-134 730
Fastighetsel	-301 067	-264 030
Uppvärmning	-1 011 903	-522 080
Förvaltningsarvode drift*	-172 989	-216 181
Summa driftskostnader	-3 040 394	-1 930 656

*Avser fastighetsskötsel



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-153 854	-149 015
IT-kostnader	-941	-791
Arvode, yrkesrevisorer	-25 250	-20 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 838	-7 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 871	-10 704
Representation	-2 870	-2 700
Konsultarvoden	-2 188	0
Bankkostnader	-2 231	-1 660
Övriga externa kostnader	-200	-499
Summa övriga externa kostnader	-217 243	-193 394

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-96 600	-48 300
Sammanträdesarvoden	0	-47 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 144	-19 726
Övriga kostnadsersättningar	0	-992
Sociala kostnader	-33 539	-30 039
Summa personalkostnader	-140 283	-146 356

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 627	-912 627
Avskrivning Installationer	-74 551	-78 509
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-987 178	-991 136

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 844	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 872	4 873
Övriga ränteintäkter	64	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 780	4 873



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-460 263	-360 065
Övriga räntekostnader	-60	-78
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-460 323	-360 143

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 949 867	-8 037 200
Standardförbättringar IMD	0	
	-8 949 867	-8 037 200
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	-9 862 494	-8 949 827

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	94 937 323	95 849 950
Mark	19 000 000	19 000 000
Standardförbättringar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	66 200 000	54 200 000
Lokaler	1 184 000	987 000
Totalt taxeringsvärde	67 384 000	55 187 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 184 000</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

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	36 875	36 875
Installationer IMD	30 000	30 000
Solcellsanläggning	1 087 578	1 087 578
	1 154 453	1 154 453
Årets anskaffningar		
Installationer, brandlarm	245 063	0
Installationer, solcellsanl.(2020 tillbaka moms investering)	0	0
	245 063	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 399 516	1 154 453
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Installationer IMD	-30 000	-24 000
Solcellsanläggning	-236 105	-163 596
	-302 980	-224 471
Årets avskrivningar		
Brandlarm	-2 043	0
IMD	0	-6 000
Installationer IMD, solcellsanl.	-72 509	-72 509
	-74 552	-78 509
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Brandlarm	-2 042	0
IMD	-30 000	-30 000
Installationer IMD	-308 614	-236 105
	-377 531	-302 980
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-377 531	-302 980
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 021 985	851 473
Varav		
Brandlarm	243 020	0
IMD	0	0
Installationer	778 964	851 473
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-581	302
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-581	302



Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 557	51 493
Momsfordringar	0	255 029
Summa övriga fordringar	51 557	306 522

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	8 820
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 776	52 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 422	24 047
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483	166 145
Förutbetald tomträttsavgäld	0	20 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 681	271 578

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 639 954	1 629 081
Transaktionskonto	2 755 006	2 586 175
Summa kassa och bank	4 394 960	4 215 256

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	39 993 658	40 399 690
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 767 500	-15 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 032	-406 032
Långfristig skuld vid årets slut	26 110 126	24 993 658

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-09-01	14 057 500,00	0,00	290 000,00	13 767 500,00
STADSHYPOTEK	0,52%	2024-09-01	11 342 190,00	0,00	116 032,00	11 226 158,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2027-09-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			40 399 690,00	0,00	406 032,00	39 993 658,00

*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, 24 195 998 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

För omförhandling under nästa år är 13 767 500 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.



Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	154 478	149 502
Ej reskontraförda leverantörsskulder	87 392	2 586
Summa leverantörsskulder	241 870	152 088

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	8 159	3 309
Summa skatteskulder	8 159	3 309

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	37 449	0
Skuld sociala avgifter och skatter	65 560	0
Summa övriga skulder	103 009	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	49 086	9 015
Upplupna elkostnader	77 429	64 975
Upplupna värmekostnader	213 510	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 034	134 531
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 730	273 064
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	722 789	501 335

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Maria Turvin

Thomas Malmquist

Johnny Ring

Bengt Cederblad

Catherine Fayoumi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Anna Brade
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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 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 2022 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Anna Brade
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.

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

