

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet
Org nr: 769613-6683





Styrelsens verksamhetsberättelse

2023 var ännu ett år med ekonomiska utmaningar orsakade av omvärldsfaktorer. Vår förening har liksom alla andra drabbats av räntehöjningar och ökande kostnader på flertalet poster. 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 10% den 1/1-23. 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.:

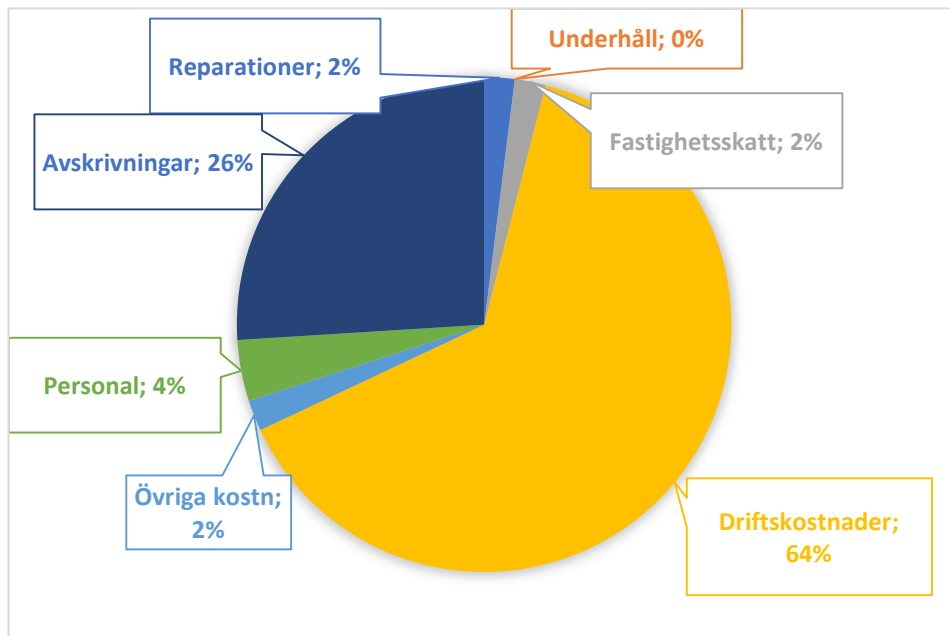
1. Förhandlat och bundit räntan på 1 av våra 3 lån. Vår totala skuld på drygt 39,5 mkr är nu bunden på mellan 1 och 3 år med räntor på 0,52%, 4,38% och 3,70%.
2. Fortsatt renovering av gaspannorna.
3. Fortsatt uppföljning av våra energikostnader samt solcellernas utfall.
4. Installerat ny belysning i garaget, LED-lampor.
5. Utrett gällande vatten i garaget.
6. Gjort service av porttelefoner.
7. Sökt och fått elstöd.
8. Höjt medlemsavgifterna med 10% 1/1-23.
9. Fortsatt utredning av laddare i garaget.
10. Spolat avloppen för hälften av föreningens lägenheter.

Trots utmaningar så kan vi konstatera att föreningen haft en god ekonomi med hög likviditet och soliditet under hela 2023.

Våra likvida medel enligt nedan, (belopp i SEK):

2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12,31
3.583.576	3.991.957	3.277.525	3.691.000	4.000.000	4.400.000	4.600 000

Kostnadsfördelning 2023:



Vi är trots allt glada att kunna summera att vi 2023 haft en stabilare ekonomi som avslutats i en bättre balans än 2022. Vårt resultat landar dock på ett minus men vår kassa är fortfarande stor och vi kommer att använda en del av den till en engångsamortering vid nästa låns omläggning.

Vårt samarbete med Brf Stationsparken via Lokomobilens samfällighet fortlöper mycket bra. Vi har god nytta av att kunna utbyta erfarenheter med varandra. Vi i Brf Kalkbrottet håller i ordförandeskapet fram till juni 2024.

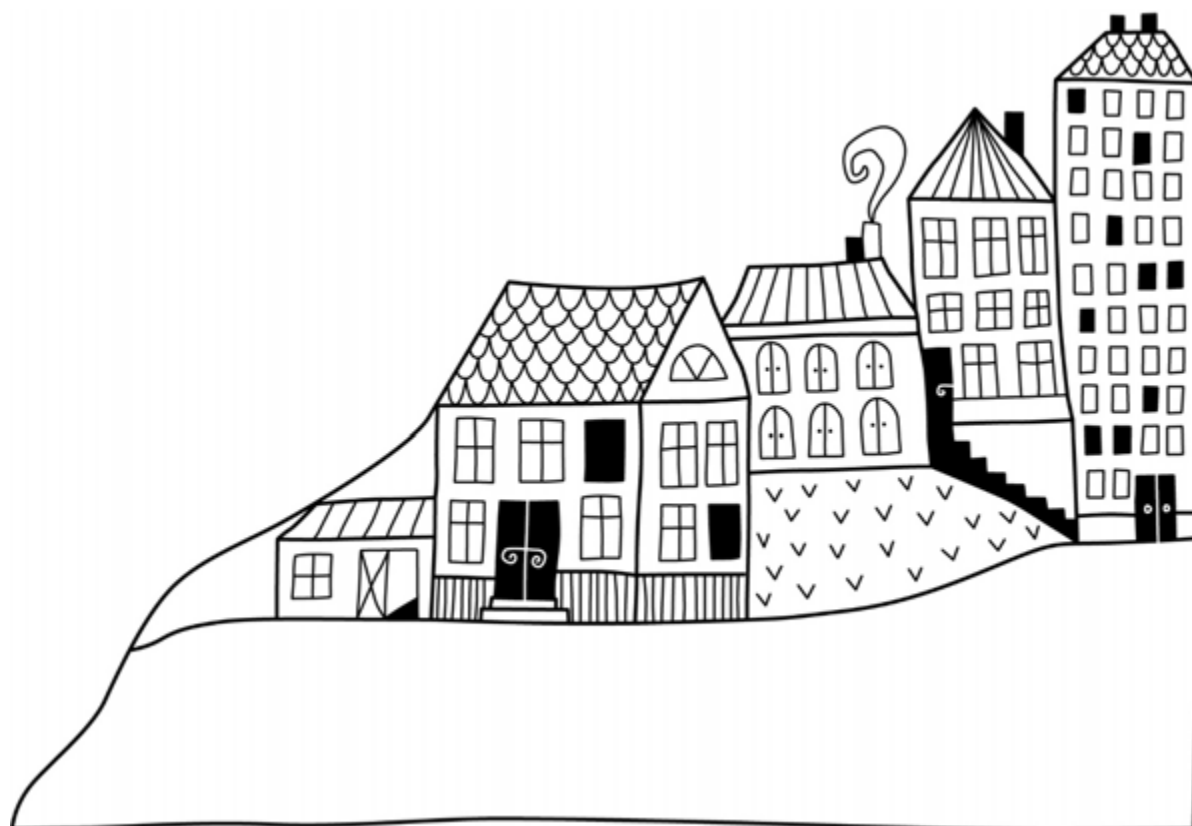
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kalkbrottet får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

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 på grund av lägre kostnader för drift och underhåll, trots ökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 39%.

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 380 % till 369 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 993 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 747 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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade av IF 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

Årets taxeringsvärde	67 384 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 384 000 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 210 tkr och planerat underhåll för 0 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 1 271 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	2015
Injustering värmesystemet	2018-2019
Målningsarbete	2019
Markytor, installationer	2020
Installationer, ventilation och värme	2021
OVK	2021
Installationer, gaspannor	2022
Renovering plank och pergolor	2022

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	2025
Thomas Malmquist	Sekreterare	2025
Johnny Ring	Vice ordförande	2025
Catherine Fayoumi	Ledamot	2025
Antje Lühmann	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Ek	Suppleant	2024
Christer Cederlund	Suppleant	2024
Martin Johnsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Brade	Förtroendevald revisor	2024
Ernst& Young Ab	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Wennberg	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Sundberg	2024

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 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgifter ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 832 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 089	3 628	3 524	3 564	3 548
Resultat efter finansiella poster	-246	-1 024	41	29	-160
Årets resultat	-246	-1 024	41	29	-160
Resultat exkl. avskrivningar	747	-37	1 032	1 020	850
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-524	-1 239	-32	-79	-205
Balansomslutning	118 767	119 484	120 495	120 904	121 538
Årets kassaflöde	273	180	416	522	-714
Soliditet %	66	66	66	66	65
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	39	30	30	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	369	386	451	473	262
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	92	93	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	901	796	772	780	778
Driftkostnader kr/kvm	564	692	439	468	556
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	564	630	429	410	444
Energikostnad kr/kvm	313	330	210	179	194
Underhållsfond kr/kvm	1 296	1 007	795	564	372
Reservering till underhållsfond kr/kvm	289	273	242	250	240
Sparande kr/kvm	170	53	245	290	306
Ränta kr/kvm	211	105	82	91	90
Skuldsättning kr/kvm	9 007	9 100	9 192	9 285	9 377
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 007	9 100	9 192	9 285	9 377
Räntekänslighet %	10,0	11,4	11,9	11,9	12,1

*Nyckeltal fanns ej tidigare år

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 15% från och med 2024-01-01.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



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	4 426 741	-3 888 425	-1 024 220
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 024 220	1 024 220
Reservering underhållsfond			1 271 000	-1 271 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-246 411
Vid årets slut	72 140 343	6 760 000	5 697 741	-6 183 645	-246 411

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 912 645
Årets resultat	-246 411
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 271 000
Summa	-6 430 056

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -6 430 056

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 089 257	3 628 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	339 556	164 405
Summa rörelseintäkter		4 428 813	3 792 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 477 871	-3 040 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 893	-217 243
Personalkostnader	Not 6	-151 633	-140 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-993 305	-987 178
Summa rörelsekostnader		-3 835 702	-4 385 098
Rörelseresultat		593 110	-592 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	88 107	28 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-927 629	-460 323
Summa finansiella poster		-839 522	-431 543
Resultat efter finansiella poster		-246 411	-1 024 220
Årets resultat		-246 411	-1 024 220



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	113 024 696	113 937 323
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	941 307	1 021 985
Summa materiella anläggningstillgångar		113 966 003	114 959 308
Summa anläggningstillgångar		113 966 003	114 959 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-641	-581
Övriga fordringar	Not 13	52 797	51 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	81 105	78 681
Summa kortfristiga fordringar		133 261	129 657
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 668 091	4 394 960
Summa kassa och bank		4 668 091	4 394 960
Summa omsättningstillgångar		4 801 351	4 524 616
Summa tillgångar		118 767 354	119 483 924



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 900 343	78 900 343
Fond för yttre underhåll		5 697 741	4 426 741
Summa bundet eget kapital		84 598 084	83 327 084
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 183 645	-3 888 425
Årets resultat		-246 411	-1 024 220
Summa fritt eget kapital		-6 430 056	-4 912 645
Summa eget kapital		78 168 028	78 414 440
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 187 500	26 110 126
Summa långfristiga skulder		28 187 500	26 110 126
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 400 126	13 883 532
Leverantörsskulder	Not 17	44 845	241 870
Skatteskulder	Not 18	11 211	8 159
Övriga skulder	Not 19	75 077	103 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	880 567	722 789
Summa kortfristiga skulder		12 411 826	14 959 358
Summa eget kapital och skulder		118 767 354	119 483 924



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-246 411	-1 024 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	993 305	987 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	746 893	-37 042
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 604	448 746
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-64 126	419 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	679 163	830 799
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-245 063
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-245 063
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-406 032	-406 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-406 032	-406 032
Årets kassaflöde	273 131	179 704
Likvidamedel vid årets början	4 394 959	4 215 256
Likvidamedel vid årets slut	4 668 091	4 394 960
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 656 808	3 237 005
Hyror, bostäder	1 200	2 480
Hyror, garage	234 830	234 065
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 070	-5 588
Elavgifter	201 489	160 054
<i>*i årsavgifter ingår kostnader för värme och vatten</i>		
Summa nettoomsättning	4 089 257	3 628 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
IT-avgifter	99 648	99 821
Övriga ersättningar	7 908	19 015
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-6
Erhållna statliga bidrag	152 285	0
Övriga rörelseintäkter	79 712	45 576
Summa övriga rörelseintäkter	339 556	164 405

**Avser pant-och överlåtelseintäkter.*

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-270 416
Reparationer	-209 761	-255 062
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 112	-84 752
Arrendeavgifter	0	-270 180
Samfällighetsavgifter	-359 395	-27 529
Försäkringspremier	-48 131	-8 820
Kabel- och digital-TV	-146 529	-146 587
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 008	-250 364
Serviceavtal	-43 643	-71 208
Obligatoriska besiktningar	-29 961	-30 925
Bevakningskostnader	0	-313
Förbrukningsinventarier	-561	244
Vatten	-177 030	-138 523
Fastighetsel	-284 664	-301 067
Uppvärmning	-915 077	-1 011 903
Förvaltningsarvode drift*	-159 001	-172 989
Summa driftskostnader	-2 477 871	-3 040 394

**Avser fastighetsskötsel*



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-157 218	-153 854
IT-kostnader	-1 129	-941
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-25 250
Övriga förvaltningskostnader	-12 308	-11 838
Kreditupplysningar	-463	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 838	-17 871
Representation	-796	-2 870
Konsultarvoden	0	-2 188
Bankkostnader	-2 643	-2 231
Övriga externa kostnader	0	-200
Summa övriga externa kostnader	-212 893	-217 243

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-105 000	-96 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 026	-10 144
Sociala kostnader	-35 607	-33 539
Summa personalkostnader	-151 633	-140 283

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 627	-912 627
Avskrivning Installationer	-80 678	-74 551
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-993 305	-987 178

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	86 865	17 844
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	10 872
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	0
Övriga ränteintäkter	1 240	64
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	88 107	28 780

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-927 629	-460 263
Övriga räntekostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-927 629	-460 323



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 800 000	123 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 862 677	-8 950 050
Standardförbättringar	0	0
	-9 862 677	-8 950 050
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-912 627	-912 627
	-912 627	-912 627
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 775 304	-9 862 677
Restvärde enligt plan vid årets slut	113 024 696	113 937 323
Varav		
Byggnader	94 024 696	94 937 323
Mark	19 000 000	19 000 000
Standardförbättringar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 200 000	66 200 000
Lokaler	1 184 000	1 184 000
Totalt taxeringsvärde	67 384 000	67 384 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 184 000</i>	<i>58 184 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	36 875	36 875
Installationer IMD	30 000	30 000
Solcellsanläggning	1 087 578	1 087 578
Installationer, brandlarm	245 063	
	1 399 516	1 154 453
Årets anskaffningar		
Installationer, brandlarm	0	245 063
	0	245 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 399 516	1 399 516
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Installationer, brandlarm	-2 042	0
Installationer IMD	-30 000	-30 000
Solcellsanläggning	-308 614	-236 105
	-377 531	-302 980
Årets avskrivningar		
Brandlarm	-8 169	-2 042
IMD	0	0
Installationer IMD, solcellsanl.	-72 509	-72 509
	-80 678	-74 551
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Brandlarm	-10 211	-2 042
IMD	-30 000	-30 000
Installationer IMD	-381 123	-308 614
	-458 209	-377 531
Restvärde enligt plan vid årets slut	941 307	1 021 984
Varav		
Brandlarm	234 852	243 020
IMD	0	0
Installationer	706 455	778 964



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-641	-581
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-641	-581
Not 13 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 797	51 557
Summa övriga fordringar	52 797	51 557
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 628	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 304	53 776
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 422	24 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 751	483
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 105	78 681
Not 15 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 924 973	1 639 954
Transaktionskonto	743 117	2 755 006
Summa kassa och bank	4 668 091	4 394 960
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 587 626	39 993 658
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 110 126	-13 767 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-116 032
Långfristig skuld vid årets slut	28 187 500	26 110 126

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,52%	2024-09-01	11 226 158,00	0,00	116 032,00	11 110 126,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2026-09-01	13 767 500,00	0,00	290 000,00	13 477 500,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2027-09-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			39 993 658,00	0,00	406 032,00	39 587 626,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån hos Stadshypotek om 11 400 126 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	44 845	154 478
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	87 392
Summa leverantörsskulder	44 845	241 870
Not 18 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	11 211	8 159
Summa skatteskulder	11 211	8 159
Not 19 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	11 435	37 449
Skuld sociala avgifter och skatter	63 642	65 560
Summa övriga skulder	75 077	103 009
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 464	0
Upplupna räntekostnader	49 041	49 086
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 940	0
Upplupna elkostnader	42 622	77 429
Upplupna vattenavgifter	15 036	0
Upplupna värmekostnader	255 938	213 510
Upplupna revisionsarvoden	27 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	11 026	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 704	35 034
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 295	327 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	880 567	722 789
Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår enligt digital signatur

Maria Turvin

Thomas Malmquist

Johnny Ring

Catherine Fayoumi

Antje Lühmann

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår enligt digital signatur

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 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Kalkbrottet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Malmö den 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 skuldtynad 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

