



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kalkgrundet i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Samfälligheten Riberstad, Samfälligheten Garaget Salongen, Samfälligheten Havshuset. Samfälligheterna förvaltar områdets gator och kanaler, garaget respektive gemensam värmeanläggning.

Styrelsen

Thomas Mikael Moll	Ordförande
Anne Pernilla Ekberg	Ledamot
Mats Bertil Stadigh	Ledamot
Bengt Olle Kristoffersson	Suppleant
Peter Andreas Olsson	Extern firmatecknare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne Pernilla Ekberg, Bengt Olle Kristoffersson, Thomas Mikael Moll, Peter Andreas Olsson och Mats Bertil Stadigh.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag
Jan Fredrik Borg

Ordinarie Extern
Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Agneta Carlsten
Karin S Ohlson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 9	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

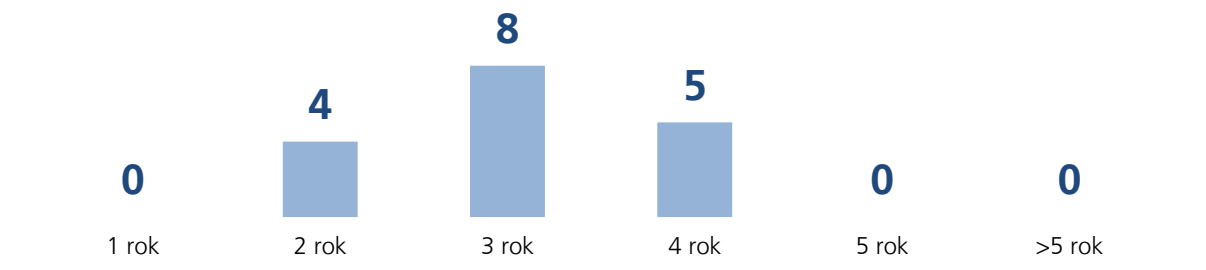
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 597 m², varav 2 002 m² utgör lägenhetsyta och 595 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Havshotellet, Miljörum (sophus)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2019-06-04.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Värmesystem	2019-2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC (fd Cymko)
Jour	Avarn
Service av hissar	Kone
IT-infrastruktur	Com Hem

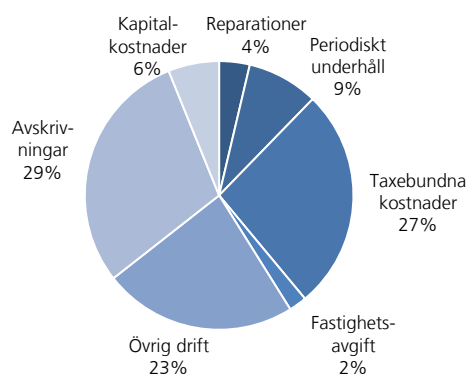
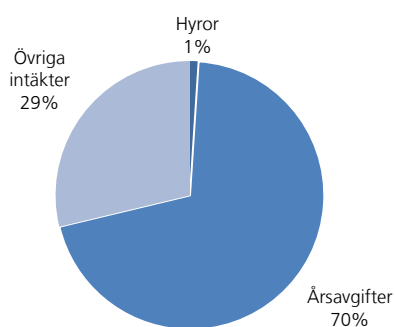
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 451 416	655 633
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 860 832	1 784 039
Minskning kortfristiga fordringar	77 351	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	71 029
	1 938 184	1 855 068
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 090 215	927 819
Finansiella kostnader	104 341	80 961
Ökning av kortfristiga fordringar	0	46 928
Minskning av långfristiga skulder	1 010 734	3 578
Minskning av kortfristiga skulder	92 869	0
	2 298 159	1 059 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 091 440	1 451 416
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-359 976	795 783

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har utförts felsökning, uppdatering och reparation av värmesystemet. Ytterligare åtgärder kommer att ske under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	653	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 205	3 710	3 712	4 873
Elkostnad/m ² totalyta	59	72	76	54
Värmekostnad/m ² totalyta	90	115	117	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	40	106	115
Soliditet (%)	91	89	89	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	169	277	-265	-23
Nettoomsättning (tkr)	1 693	1 734	1 600	1 625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 002 m² bostäder och 595 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 250 000	0	0	63 250 000
Fond för yttre underhåll	1 814 374	60 060	204 940	1 549 374
S:a bundet eget kapital	65 064 374	60 060	204 940	64 799 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	140 132	-60 060	72 552	127 641
Årets resultat	168 508	168 508	-277 492	277 492
S:a fritt eget kapital	308 640	108 448	-204 940	405 132
S:a eget kapital	65 373 014	168 508	0	65 204 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	200 193
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 060
summa balanserat resultat	308 641

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-208 381
av fond för yttre underhåll ianspråktas	145 840
att i ny räkning överförs	246 100

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 693 061	1 734 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 771	50 013
Summa rörelseintäkter		1 860 832	1 784 039
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 018 953	-829 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 063	-98 195
Personalkostnader	Not 6	-200	-200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-497 768	-497 768
Summa rörelsekostnader		-1 587 983	-1 425 587
RÖRELSERESULTAT		272 849	358 453
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 341	-80 961
Summa finansiella poster		-104 341	-80 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 508	277 492
ÅRETS RESULTAT		168 508	277 492

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	70 792 860	71 290 628
Summa materiella anläggningstillgångar	70 792 860	71 290 628
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70 792 860	71 290 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	27	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 180 975	1 545 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	23 776	96 542
Summa kortfristiga fordringar	1 204 778	1 642 105
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 957	2 957
Summa kassa och bank	2 957	2 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 207 734	1 645 061
SUMMA TILLGÅNGAR	72 000 594	72 935 689

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 250 000	63 250 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 814 374	1 549 374
Summa bundet eget kapital		65 064 374	64 799 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		140 132	127 641
Årets resultat		168 508	277 492
Summa fritt eget kapital		308 640	405 132
SUMMA EGET KAPITAL		65 373 014	65 204 506
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	416 688	1 427 422
Leverantörsskulder		71 287	158 655
Skatteskulder		13 359	399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	126 246	144 707
Summa kortfristiga skulder		627 580	1 731 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 000 594	72 935 689

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 306 673	1 306 673
Hyrer garage	19 200	19 200
Vatten-/värmeintäkter	246 060	238 416
Elintäkter	121 145	169 750
Öresutjämning	-17	-13
	1 693 061	1 734 026

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	34 319
Försäkringsersättning	109 880	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 659
Övriga intäkter	57 891	14 035
	167 771	50 013

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 970	30 445
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 000	4 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 255	0
	Städning entreprenad	66 660	65 501
	Städning enligt beställning	7 000	7 000
	Hissbesiktning	3 569	3 434
	Myndighetstillsyn	0	15 000
	Gemensamma utrymmen	1 201	0
	Serviceavtal	19 712	19 453
	Förbrukningsmateriel	1 068	2 506
	Teleport/hissanläggning	2 730	2 601
		187 165	149 940
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 411
	Lås	10 672	11 016
	VVS	11 382	57 702
	Värmeanläggning/undercentral	5 819	2 557
	Ventilation	0	12 670
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 480	0
	Hiss	17 565	0
	Balkonger/altaner	2 340	0
		61 258	85 356
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	95 676	0
	Elinstallationer	50 164	0
		145 840	0
	Taxebundna kostnader		
	El	152 801	144 070
	Värme	233 546	229 817
	Vatten	49 239	40 190
	Sophämtning/renhållning	16 037	7 248
		451 623	421 325
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 270	19 622
	Samfällighetsavgift	106 612	119 726
	Kabel-TV	10 496	10 272
	Bredband	0	454
		137 378	150 074
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 689	22 729
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 018 953	829 423

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	6 735	5 951
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	13 688	13 000
	Föreningskostnader	3 286	388
	Förvaltningsarvode	39 088	38 527
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	2 769	4 331
	Konsultarvode	0	14 338
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		71 063	98 195
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	497 768	497 768
		497 768	497 768
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 222 000	75 222 000
	Utgående anskaffningsvärde	75 222 000	75 222 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 931 372	-3 433 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-497 768	-497 768
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 429 140	-3 931 372
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 792 860	71 290 628
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 250 000	15 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 228 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	13 000 000
		47 628 000	41 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	41 000 000
	Lokaler	1 228 000	0
		47 628 000	41 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	25 140	23 509
	Klientmedel hos SBC	1 088 483	1 448 459
	Fordringar	67 352	73 595
		1 180 975	1 545 563

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning el och värme	23 776	15 370
	Värme	0	81 172
		23 776	96 542

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 549 374	1 482 749
	Reservering enligt stadgar	60 060	60 060
	Reservering enligt stämmobeslut	204 940	114 940
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-108 375
	Vid årets slut	1 814 374	1 549 374

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	6 000 000	6 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	416 688	1 427 422	2020-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut	6 416 688	7 427 422	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-416 688	-1 427 422	
		6 000 000	6 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 416 688 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 350 000	12 350 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	300	117
	Avgifter och hyror	125 946	122 582
	VVS	0	22 008
		126 246	144 707

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 inleddes arbete med felsökning, uppdatering och reparation av värmesystemet. Ytterligare åtgärder kommer att ske under 2020. Kostnaden beräknas fr till 300 000 - 400 000 kr över åren 2019-2020.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 6 2020



Thomas Mikael Moll
Ordförande



Mats Bertil Stådh
Ledamot



Anne Pernilla Ekberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2020
ERNST & YOUNG AB



Jan Fredrik Borg
Ernst & Young AB
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kalkgrundet i Malmö, org.nr 769605-3193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kalkgrundet i Malmö för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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. Risker 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Kalkgrundet i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 10/6 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE