



Brf Kalkbrottet
Org nr 769613-6683
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

y

Verksamhetsberättelse.

Under verksamhetsåret 2010 har följande skett:

- Styrelsen beslutade att ta fram en underhållsplan för våra fastigheter. Riksbyggen fick uppdraget och beräknas vara klart första kvartalet 2011.
- Avtal för uppgradering av kabel-tv nätet har undertecknats med Canal Digital för att boende skall få tillgång till fler kanaler samt HDTV.
- För att trygga upp föreningens ekonomi har styrelsen låtit binda lånen på fastigheterna. Det tecknades avtal på tre lika stora banklån med olika bindningstider: 3 månader, 3 år samt 5 år. Genom att vi har fått en lägre snittränta på fastighetslånen än budgeterat har vi kunnat sänka den sedan tidigare planerade höjningen av årsavgiften från 15% till 7%.
- Gaspriserna har setts över och avtal har förlängts, besparingen beräknas vara ca; 20,000 kr/år.
- Styrelsen tillsatte en intern utredning för att komma tillrätta med problematiken kring vilka p-platser i garaget som var uthyrda samt vilka som var lediga. Målet var att hyra ut lediga p-platser så att föreningens hyresbortfall skulle minska samt att få ordning på problematiken med medlemmar som parkerar sina bilar på gästparkeringen.
- Det beslutades att fastighetsskötseln skulle samköras med Brf. Stationsparken via samfällighetsföreningen Lokomobilen. Samf. Lokomobilen har två medlemmar, Brf. Kalkbrottet & Brf. Stationsparken. Tillsammans är vi 96 lägenheter, 1 gemensamhetshus samt 2st garage med 108 bilplatser totalt. Detta har gett oss ett mera förmånligt avtal.
- Vidare in i 2011 fortsätter samarbetet med Brf. Stationsparken. 1-årigt avtal om fastighetsskötsel samt skötsel av våra gemensamma ytor med Bredablick Fastighetsförvaltning.
- Vi kommer fortsätta att utveckla styrelsens arbetssätt genom att ha en tydlig kortsiktig samt långsiktig verksamhetsplan.
- Vi kommer att förbättra informationsflödet till medlemmarna genom exempelvis att tillsammans med samfälligheten upprätta en hemsida. Där kommer man förutom att läsa vad som händer i kvarteret även att kunna se när festlokalen/bastun är ledig samt med egen inloggning boka in sig samt ha möjlighet till att kunna skicka meddelande till styrelsen eller till andra medlemmar. Möjligheten kommer att finnas att kunna felanmäla direkt till vår fastighetsförvaltare, ha öppna diskussioner med andra i föreningen/samfälligheten, ladda hem årsredovisning och blanketter.
- Genom samfälligheten kommer det att införas sms-parkering från den leverantör som erbjuder oss bäst villkor, funktionalitet och enkelhet.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	14

z

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kalkbrottet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Cristian Lazar	Ordförande	Stämman	2011
Anders Schöld	Vice ordförande	Stämman	2012
Peter Nilsson	Sekreterare	Stämman	2011
Johan Johannesson	Ledamot	Stämman	2012
Daniel Jönsson	Ledamot	Stämman	2012
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Jonas Andersson		Stämman	2011
Lennart Waestander		Stämman	2011
Sune Carlsson (avgått under året)		Stämman	2011
Thomas Lindberg		Stämman	2011
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Anita Jensen	Föreningens revisor	Stämman	2011
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Ingrid Widberg	Föreningens revisor	Stämman	2011
 <u>Valberedning</u>			
Alve Jönsson		Stämman	2011
Jakob Geisler		Stämman	2011
Arno Schmidt		Stämman	2011

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokomobilen 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Badvägen 12-16 i Klagshamn.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	9	24	12	-	-

Total tomtarea:

6 528 kvm

Total bostadsarea:

4 410 kvm

g

Brf Kalkbrottet

769613-6683

Årets taxeringsvärde	35 858 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 858 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 77 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 998 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 100 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2010 sker med 24,39 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 april (samt en extra stämma den 16 juni 2010). Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen är medlem i Samfälligheten Lokomobilen. Samfälligheten har avtal om el, vatten och fastighetsskötsel som föreningen tar del av. (se not 6).

Resultat och ställning (tkr)

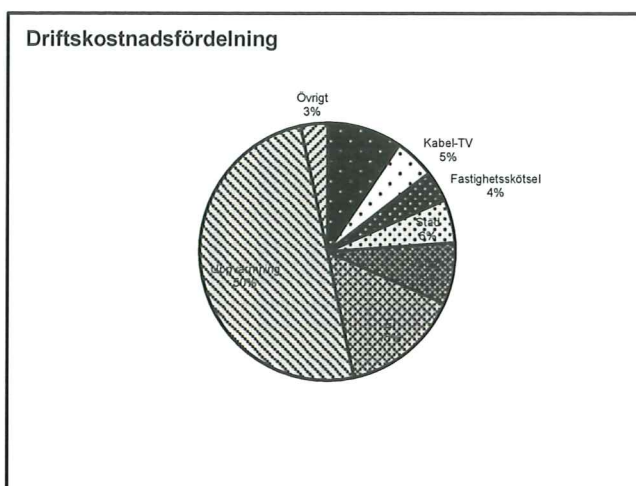
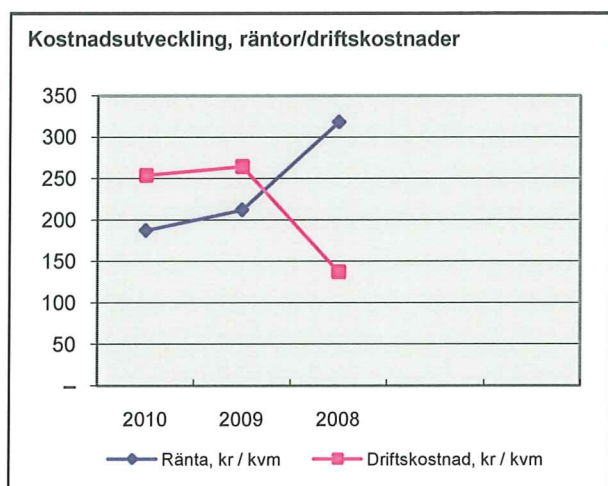
	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 804	3 119	1 849
Årets resultat	341	708	33
Resultat efter fondförändringar	233	615	- 59
Balansomslutning	124 477	124 412	129 200
Soliditet %	64%	64%	56%
Likviditet %	227%	187%	856%
Avgifts- och hyresbortfall %	1,42%	1,91%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	587	658	393
Driftskostnad, kr / kvm	254	264	137
Ränta, kr / kvm	187	212	318
Underhållsfond, kr / kvm	66	42	42
Lån, kr / kvm	9 949	10 026	10 128

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

ly

Brf Kalkbrottet

769613-6683



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2009 då avgifterna sänktes med 100kr/kvm. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 7%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	555 594
Årets resultat före fondförändring	340 686
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 574
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	<u>788 707</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	788 707
----------------------------	---------

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

5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 844 762	3 143 377
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 40 500	- 60 186
Övriga förvaltningsintäkter		36	35 983
		<u>2 804 298</u>	<u>3 119 173</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 77 335	- 24 038
Driftskostnader	4	-1 118 155	-1 165 251
Övriga kostnader	5	- 236 330	- 170 552
Personalkostnader	6	- 56 751	- 35 158
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 289 748	- 280 187
		<u>-1 778 319</u>	<u>-1 675 185</u>
Rörelseresultat		1 025 979	1 443 988
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	3 757	4 743
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		137 027	195 212
Räntekostnader	10	- 826 077	- 935 053
		<u>- 685 293</u>	<u>- 735 098</u>
Resultat efter finansiella poster		340 686	708 891
Inkomstskatt		0	- 1 247
Årets resultat		<u>340 686</u>	<u>707 644</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 107 574	- 92 574
Förändring av underhållsfond		<u>- 107 574</u>	<u>- 92 574</u>
Resultat efter fondförändring		233 112	615 070

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	123 072 035	123 361 783
Summa anläggningstillgångar		123 072 035	123 361 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		459	433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	119 177	85 015
		119 636	85 448
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	900 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	384 852	964 840
Summa omsättningstillgångar		1 404 488	1 050 288
SUMMA TILLGÅNGAR		124 476 523	124 412 071

g

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 140 343	72 140 343
Upplåtelseavgifter		6 760 000	6 760 000
Underhållsfond		292 722	92 574
		<u>79 193 065</u>	<u>78 992 917</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		555 594	28 723
Årets resultat		340 686	707 644
Avsättning till underhållsfond		- 107 574	- 92 574
		<u>788 707</u>	<u>643 792</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>79 981 772</u>	<u>79 636 709</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	43 875 017	44 212 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		92 620	145 460
Skatteskulder		1 246	43 633
Övriga skulder, kortfristiga		0	1 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	525 868	372 619
		<u>619 734</u>	<u>562 862</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>44 494 751</u>	<u>44 775 362</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>124 476 523</u>	<u>124 412 071</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. De ränteintäkter som föreningen har haft under året anses vara hänförlig till föreningens fastighet, dvs härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att föreningen avsatt medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader-progressiv avskrivning

80 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 587 512	2 900 970
Hyor, garage	247 650	233 220
Hyor, övriga	9 600	9 187
	<hr/>	<hr/>
	2 844 762	3 143 377
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 40 500	- 60 186
	<hr/>	<hr/>
	- 40 500	- 60 186
Not 3 Reparationer		
Bostäder	2 663	0
Vattenskador	1 561	0
Vatten/Avlopp	22 599	11 437
Ventilation	13 389	0
Elinstallationer	2 539	919
Tele/TV/Porttelefon	1 263	0
Hissar	14 656	8 763
Övriga installationer	2 786	2 919
Huskropp	15 879	0
	<hr/>	<hr/>
	77 335	24 038

2010-12-31 2009-12-31

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	22 844	18 889
Arvode förvaltning	103 651	104 857
Kabel-TV	55 948	39 899
Juridiska kostnader	377	0
Revisionsarvode, externt	13 188	30 313
Fastighetsskötsel	42 169	52 388
Städ	59 855	82 220
Snöröjning	0	6 854
Förbrukningsmateriel	14 457	50 439
Vatten	84 603	84 629
El	164 476	179 319
Uppvärmning	547 213	506 005
Sopphantering	9 375	9 439
	<u>1 118 155</u>	<u>1 165 251</u>

Not 5 Övriga kostnader

Telefon och porto	1 436	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	138
Medlems- och föreningsavgifter	180 000	120 000
Köpta tjänster	43 496	42 288
Bankkostnader	120	870
Övriga externa kostnader	11 278	7 256
	<u>236 330</u>	<u>170 552</u>

Not 6 Samfällighetsavgift

I ovan angivna medlems- och föreningsavgifter (not 5) avses samfällighetsavgift till Samfälligheten Lokomobilen. Samfälligheten har under året fördelat ut kostnaderna och de motsvarar i 180 tkr för bl a el, vatten snöröjning och fastighetsskötsel. Samfälligheten har ett balanserat resultat per 2010-12-31 på -38 tkr och en underhållsfond på 40 tkr.

Not 7 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	42 400	25 276
Övriga ersättningar till förtroendevalda	675	0
Summa	<u>43 075</u>	<u>25 276</u>
Sociala kostnader	13 676	9 882
	<u>56 751</u>	<u>35 158</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	289 748	280 187
	<u>289 748</u>	<u>280 187</u>

	2010-12-31	2009-12-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	655	4 490
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 989	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	113	253
	<hr/>	<hr/>
	3 757	4 743
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	825 949	930 109
Övriga räntekostnader	128	4 944
	<hr/>	<hr/>
	826 077	935 053
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	<hr/>	<hr/>
	123 800 000	123 800 000
Summa anskaffningsvärden	123 800 000	123 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 438 217	- 158 030
	<hr/>	<hr/>
	- 438 217	- 158 030
Årets avskrivning byggnader	- 289 748	- 280 187
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 727 965	- 438 217
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 072 035	123 361 783
<i>Varav</i>		
Byggnader	104 072 035	104 361 783
Mark	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	35 858 000	30 858 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/>	<hr/>
<i>varav byggnader</i>	35 858 000	30 858 000
	32 000 000	27 000 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	15 526	13 987
Förutbetald samfällighetsavgift	60 000	45 000
Upplupna ränteintäkter	1 510	0
Upplupna räntebidrag	18 599	26 028
Fastighetsförsäkring	23 542	0
	<u>119 177</u>	<u>85 015</u>

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	900 000	0
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	200 000	1,20 2011-01-04
90 dagar	700 000	1,20 2011-02-04

Not 14 Kassa och bank

Avräkning med Swedbank	384 852	964 840
	<u>384 852</u>	<u>964 840</u>

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	72 140 343	6 760 000	185 148	555 594
Förändring av underhållsfond				- 107 574
Avsättning till underhållsfond			107 574	
Årets resultat				340 686
Vid årets slut	72 140 343	6 760 000	292 722	788 707

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	43 875 017	44 212 500
Skuld vid årets slut	43 875 017	44 212 500

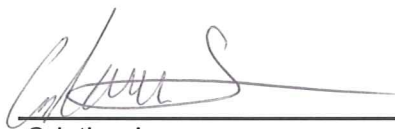
Låneinstitut	Ränta Bundet	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	1,30	44 325 000	-44 100 000	225 000	
STADSHYPOTEK	2,56		14 100 000	224 983	13 875 017
STADSHYPOTEK	2,69 2013-09		15 000 000		15 000 000
STADSHYPOTEK	3,18 2015-09		15 000 000		15 000 000
		<u>44 325 000</u>		<u>449 983</u>	<u>43 875 017</u>

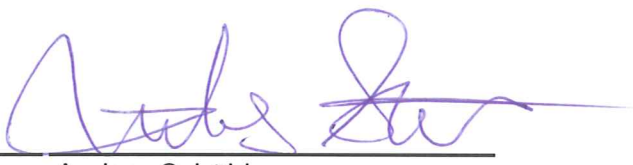
2010-12-31 2009-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 088	13 448
Upplupna räntekostnader	99 542	0
Upplupna elkostnader	17 343	14 900
Upplupna värmekostnader	155 195	117 116
Upplupna revisionsarvoden	10 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	21 000	42 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 781	4 140
Förutbetalda hyror och avgifter	198 919	167 215
	<hr/>	<hr/>
	525 868	372 619

Malmö 2011- 02-24


Cristian Lazar


Anders Schöld



Peter Nilsson

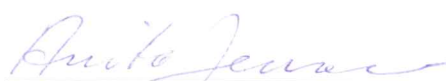

Johan Johannesson


Daniel Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2011-02-28


Ernst & Young AB
Thomas Anvelid, aukt. Revisor


Anita Jensen
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Kalkbrottet

Org.nr 769613-6683

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kalkbrottet för 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 28 / 2 2011



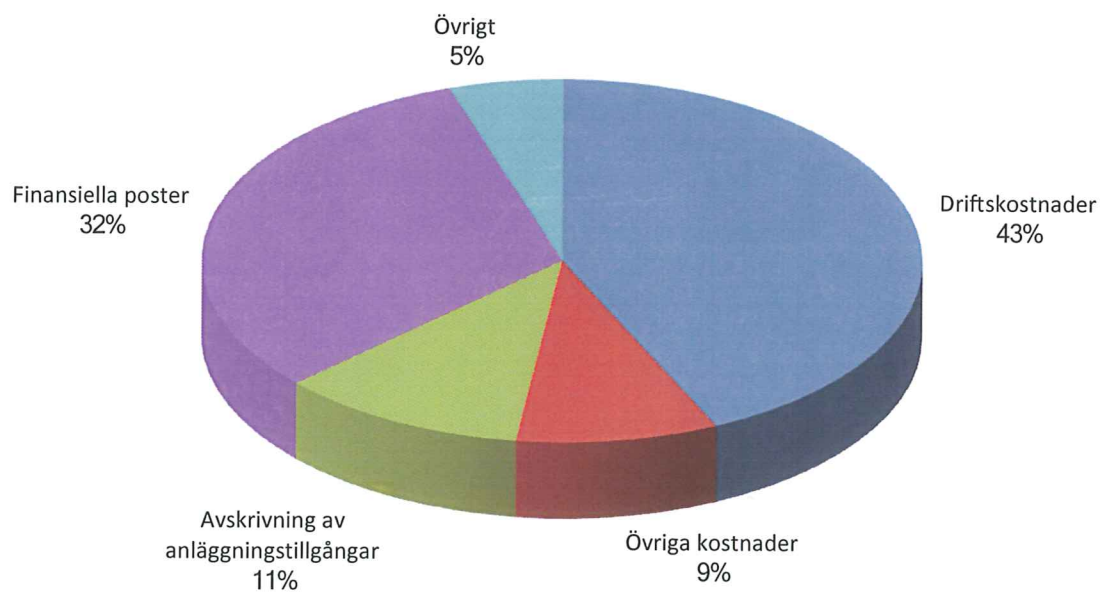
Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Anita Jensen
Föreningsrevisor

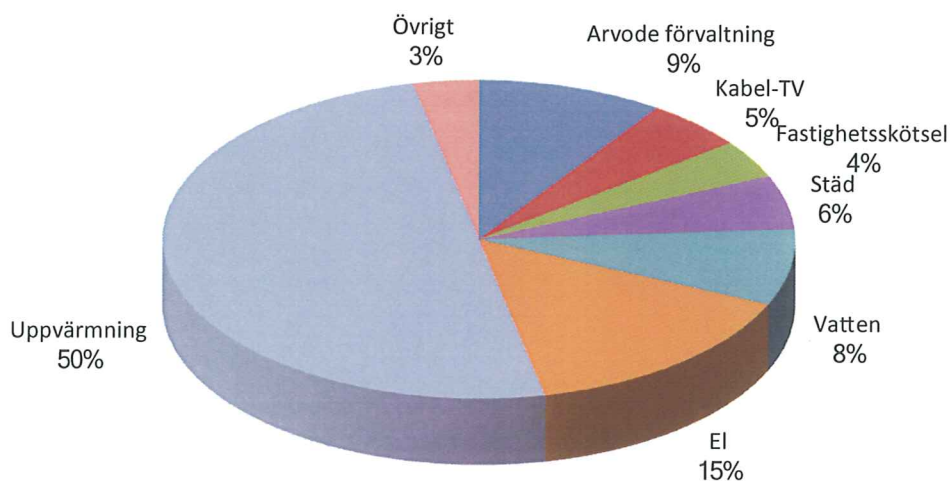
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	77 335	24 038
Driftskostnader	1 118 155	1 165 251
Övriga kostnader	236 330	170 552
Personalkostnader	56 751	35 158
Avskrivning av anläggningstillgångar	289 748	280 187
Finansiella poster	826 077	935 053
Inkomstskatt	0	1 247
Summa kostnader	2 604 396	2 611 485



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	22 844	18 889
Arvode förvaltning	103 651	104 857
Kabel-TV	55 948	39 899
Juridiska kostnader	377	0
Revisionsarvode, externt	13 188	30 313
Fastighetsskötsel	42 169	52 388
Städ	59 855	82 220
Snöröjning	0	6 854
Förbrukningsmateriel	14 457	50 439
Vatten	84 603	84 629
El	164 476	179 319
Uppvärmning	547 213	506 005
Soppantering	9 375	9 439
Summa driftskostnader	1 118 155	1 165 251



Handwritten signature

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA (kvm):	4410	4410
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5,18	4,28
Arvode förvaltning	23,50	23,78
Kabel-TV	12,69	9,05
Juridiska kostnader	0,09	0,00
Revisionsarvode, externt	2,99	6,87
Fastighetskötsel	9,56	11,88
Städ	13,57	18,64
Snöröjning	0,00	1,55
Förbrukningsmateriel	3,28	11,44
Vatten	19,18	19,19
El	37,30	40,66
Uppvärmning	124,08	114,74
Sophantering	2,13	2,14
Summa driftskostnader	254	264

5

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

4