

Brf Kalkbrottet
Org nr 769613-6683
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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 innehas 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.



Brf. Kalkbrottet

Under året har föreningen fortsatt att utvecklas. Gemensamhetslokalen har fräschats upp och kompletterats med mer utrustning. Vi har haft en mycket lyckad fixardag tillsammans med Brf. Stationsparken där det blev gjort en hel del.

Då räntor är en stor del av föreningens utgifter beslutade styrelsen under året att binda föreningens lån till en bra ränta, vilket ledde till att vi fick göra en justering på avgiften. Detta har gjort att vi har fått en stabil ekonomisk grund kommande år.

Vid årsskiftet 2011/2012 bytte vi fastighetsförvaltare för tekniskt underhåll till TTA och valde att fortsätta samarbetet med Riksbyggen gällande den ekonomiska förvaltningen.

Under 2012 kommer styrelsen att fortsätta arbetet med att titta över de kostnader föreningen har gällande avtal samt löpande utgifter för att göra ytterligare besparingar som kan komma föreningens medlemmar tillgodo och bidra till föreningens fortsatta stabila ekonomiska grund.

/Styrelsen

8

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kalkbrottet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Cristian Lazar	Ordförande	Stämman	2013
Anna Gärdenfors	Vice ordförande	Stämman	2012
Anita Jensen (vald revisor)	Ledamot	Stämman	2012
Jonas Andersson	Ledamot	Stämman	2013
Johan Johannesson	Ledamot	Stämman	2012
Magnus Raz	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Irma Malmberg		Stämman	2012
Inga Jönsson		Stämman	2012
Lennart Waestander		Stämman	2012

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2012
Anita Jensen	Föreningens revisor	Stämman	2012

Revisorssuppleanter*

Ingrid Wiberg		Stämman	2012
---------------	--	---------	------

* Föreningens revisorssuppleant träder in istället för vald föreningsrevisor Anita Jensen då Anita valdes in i styrelsen som ledamot per 2011-06-21.

Valberedning

Alve Jönsson		Stämman	2012
Håkan Skanum		Stämman	2012

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokomobilen 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Badvägen 12-16 i Klagshamn.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	9	24	12

Total tomtarea: 6 528 kvm
Total bostadsarea: 4 410 kvm

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

Fastigheterna 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 133 tkr.
Reparationskostnaderna specificeras i not 4.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 000 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 101,60 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 108 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 mars 2011 (samt en extra stämma den 21 juni 2011). Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningen är medlem i Samfälligheten Lokomobilen. Samfälligheten har avtal om el, vatten och fastighetsskötsel som föreningen tar del av (se not 7).

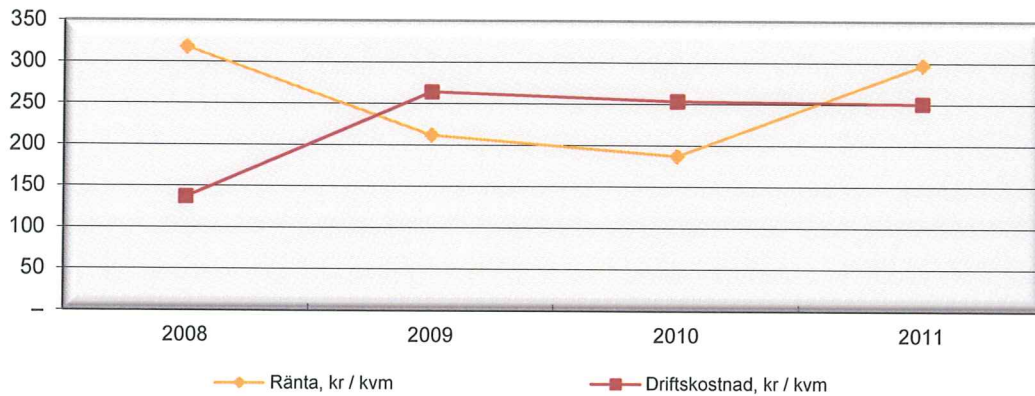
Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	3 106	2 804	3 119	1 849
Årets resultat	- 158	341	708	33
Resultat efter fondförändringar	- 265	233	615	- 59
Balansomslutning	123 963	124 477	124 245	129 200
Soliditet %	64%	64%	64%	56%
Likviditet %	194%	227%	187%	856%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,88%	1,42%	1,91%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	637	587	658	393
Driftskostnad, kr / kvm	251	254	264	137
Ränta, kr / kvm	297	187	212	318
Underhållsfond, kr / kvm	91	66	42	42
Lån, kr / kvm	9 873	9 949	10 026	10 128

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

5

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Förbrukning

Vatten 3 971 m³
El 133 073 kWh

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2011 då avgifterna höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en höjning på 6 % fr.o.m. 1 oktober 2012. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 638 kr per kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	788 707
Årets resultat före fondförändring	-157 790
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-107 574
Summa över/underskott	<hr/> 523 343

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 523 343

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

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 095 707	2 844 762
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 27 380	- 40 500
Övriga förvaltningsintäkter	3	37 934	36
		<u>3 106 261</u>	<u>2 804 298</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 132 963	- 77 335
Driftkostnader	5	-1 106 664	-1 118 155
Övriga kostnader	6	- 482 295	- 236 330
Personalkostnader	8	- 59 824	- 56 751
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 307 011	- 289 748
		<u>-2 088 758</u>	<u>-1 778 319</u>
Rörelseresultat		1 017 503	1 025 979
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	15 056	3 757
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		77 705	137 027
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 311 686	- 826 077
		<u>-1 218 925</u>	<u>- 685 293</u>
Resultat efter finansiella poster		- 201 422	340 686
Återbetalning skatt	12	43 632	0
Årets resultat		<u>- 157 790</u>	<u>340 686</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 107 574	- 107 574
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 107 574</u>	<u>- 107 574</u>
Resultat efter fondförändring		- 265 364	233 112

ly

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	122 772 399	123 072 035
Maskiner och inventarier	14	29 500	0
		<u>122 801 899</u>	<u>123 072 035</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>122 801 899</u>	<u>123 072 035</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		923	459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 373	119 177
		<u>73 296</u>	<u>119 636</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	700 000	900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkning med Swedbank		387 993	384 852
Summa omsättningstillgångar		<u>1 161 289</u>	<u>1 404 488</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>123 963 188</u>	<u>124 476 523</u>

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 140 343	72 140 343
Upplåtelseavgifter		6 760 000	6 760 000
Underhållsfond		400 296	292 722
		<u>79 300 639</u>	<u>79 193 065</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		788 707	555 594
Årets resultat		- 157 790	340 686
Avsättning till underhållsfond		- 107 574	- 107 574
		<u>523 343</u>	<u>788 707</u>
<i>Summa eget kapital</i>		79 823 982	79 981 772
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	43 540 262	43 875 017
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		46 237	92 620
Skatteskulder		0	1 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	552 707	525 868
		<u>598 944</u>	<u>619 734</u>
<i>Summa skulder</i>		44 139 206	44 494 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 963 188	124 476 523
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

8

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	80	2087
Inventarier	Rak	5	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 810 167	2 587 512
Hyror, garage	275 940	247 650
Hyror, övriga	9 600	9 600
	<u>3 095 707</u>	<u>2 844 762</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 27 380	- 40 500
	<u>- 27 380</u>	<u>- 40 500</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	32	36
Övriga intäkter medlemmar	4 200	0
Inkassointäkter	960	0
Övriga rörelseintäkter	420	0
Försäkringsersättningar	32 322	0
	<u>37 934</u>	<u>36</u>

b

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	2 663
Vattenskador	53 230	1 561
Vatten/Avlopp	21 198	22 599
Värme	2 344	0
Ventilation	34 155	13 389
Elinstallationer	0	2 539
Tele/TV/Porttelefon	0	1 263
Hissar	9 500	14 656
Övriga installationer	0	2 786
Huskropp	2 386	15 879
Gårdar och grönanläggningar	10 150	0
	<hr/>	<hr/>
	132 963	77 335

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	23 542	22 844
Arvode förvaltning	111 868	103 651
Kabel-TV	56 801	55 948
Juridiska kostnader	1 880	377
Revisionsarvode, externt	8 875	13 188
Fastighetsskötsel	8 221	42 169
Städ	27 138	59 855
Förbrukningsmateriel	22 306	14 457
Vatten	85 070	84 603
El	185 148	164 476
Uppvärmning	575 815	547 213
Sophantering	0	9 375
	<hr/>	<hr/>
	1 106 664	1 118 155

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	979	1 436
Medlems- och föreningsavgifter	Not 7 372 000	180 000
Köpta tjänster	91 173	43 496
Bankkostnader	0	120
Övriga externa kostnader	18 143	11 278
	<hr/>	<hr/>
	482 295	236 330

Not 7 Samfällighetsavgift

I ovan angivna medlems- och föreningsavgifter (not 6) avses samfällighetsavgift till Samfälligheten Lokomobilen. Samfälligheten har under året fördelat ut kostnaderna och de motsvarar i 372 tkr för bl a el, vatten snöröjning och fastighetsskötsel. Samfälligheten har ett balanserat resultat per 2011-12-31 på -22 tkr och en underhållsfond på 60 tkr.

5

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	42 800	42 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 206	675
Arvode vicevärd	2 500	0
Summa	48 506	43 075
Sociala kostnader	11 318	13 676
	59 824	56 751

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	299 636	289 748
Installationer	7 375	0
	307 011	289 748

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	424	655
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	13 469	2 989
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	702	113
Övriga ränteintäkter	460	0
	15 056	3 757

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 311 633	825 949
Övriga räntekostnader	53	128
	1 311 686	826 077

Not 12 Återbetalning skatt

Återbetalning av skatt på ränteintäkt från tidigare år	- 43 632	0
	- 43 632	0

6

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

104 800 000 104 800 000

Mark

19 000 000 19 000 000

123 800 000 123 800 000

Summa anskaffningsvärden

123 800 000 123 800 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 727 965 - 438 217

- 727 965 - 438 217

Årets avskrivning byggnader

- 299 636 - 289 748

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 027 601 - 727 965

Restvärde enligt plan vid årets slut

122 772 399 123 072 035

Varav

Byggnader

103 772 399 104 072 035

Mark

19 000 000 19 000 000

Taxeringsvärden

bostäder

35 858 000 35 858 000

Totalt taxeringsvärde

35 858 000 35 858 000

varav byggnader

32 000 000 32 000 000

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Installationer

0 0

0 0

Årets anskaffningar

Installationer

36 875 0

36 875 0

Summa anskaffningsvärden

36 875 0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer

0 0

0 0

Årets avskrivningar

Installationer

- 7 375 0

- 7 375 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 7 375 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 500 0

2011-12-31 2010-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	14 448	15 526
Förutbetald samfällighetsavgift	20 000	60 000
Upplupna ränteintäkter	2 023	1 510
Upplupna räntebidrag	10 411	18 599
Förutbetalda försäkringspremier	25 491	23 542
	<u>72 373</u>	<u>119 177</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	900 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	350 000	2,40	2012-01-04
90 dagar	350 000	2,60	2012-02-03

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	78 900 343	292 722	788 707
Förändring av underhållsfond			- 107 574
Avsättning till underhållsfond		107 574	
Årets resultat			- 157 790
Vid årets slut	78 900 343	400 296	523 343

Not 18 Fastighetslån

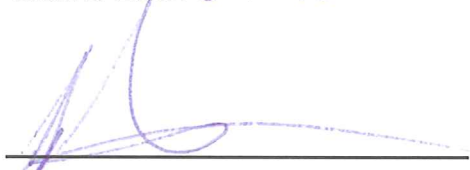
Fastighetslån	43 540 262	43 875 017
Skuld vid årets slut	43 540 262	43 875 017

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,69	2013-09-01	15 000 000			15 000 000
STADSHYPOTEK	3,18	2015-09-01	15 000 000			15 000 000
STADSHYPOTEK	3,25	2014-09-01	13 875 017		334 755	13 540 262
			43 875 017		334 755	43 540 262

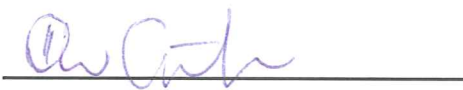
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 000	7 088
Upplupna räntekostnader	106 378	99 542
Upplupna elkostnader	14 982	17 343
Upplupna värmekostnader	168 467	155 195
Upplupna revisionsarvoden	9 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	22 800	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 650	16 781
Förutbetalda hyror och avgifter	215 930	198 919
	<u>552 707</u>	<u>525 868</u>

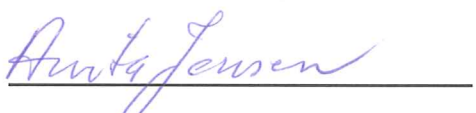
Malmö 2012-04-16



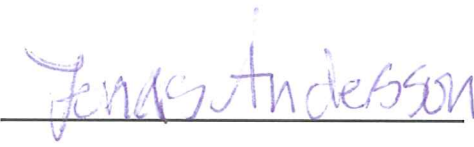
Cristian Lazar
Ordförande



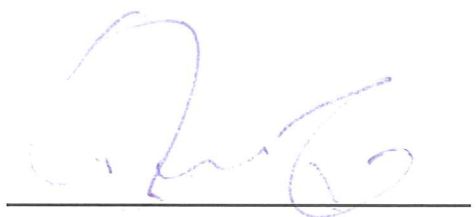
Anna Gärdenfors



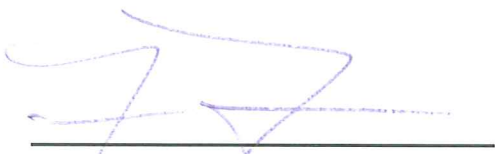
Anita Jensen



Jonas Andersson



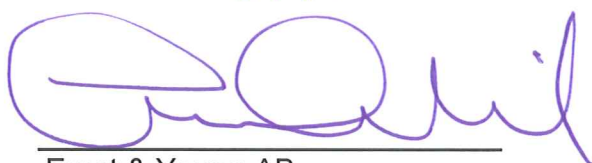
Magnus Raz



Johan Johannesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2012-04-19



Ernst & Young AB
Thomas Anvelid, aukt. Revisor



Ingrid Wiberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Kalkbrottet, org.nr 769613-6683

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Kalkbrottet för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad [Godkänd] revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Kalkbrottet för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 19/4 2012

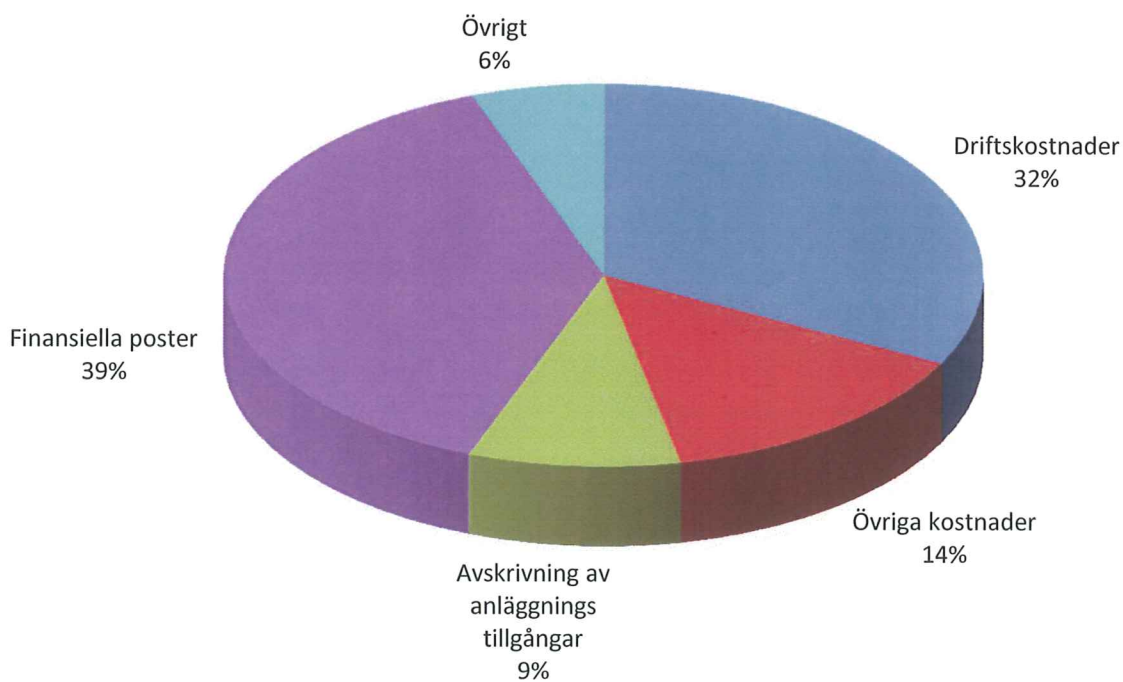


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Ingrid Wiberg
Förtroendevald revisor

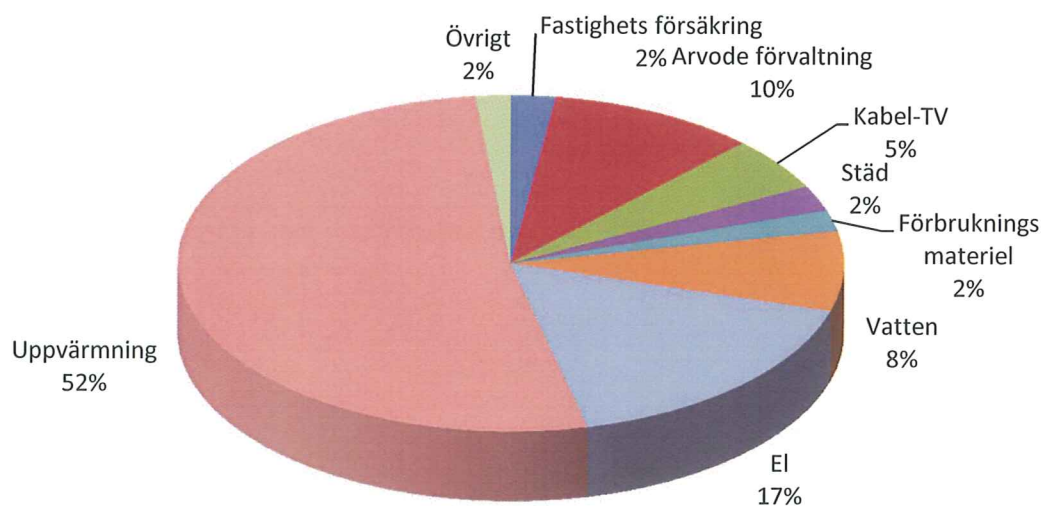
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	132 963	77 335
Driftskostnader	1 106 664	1 118 155
Övriga kostnader	482 295	236 330
Personalkostnader	59 824	56 751
Avskrivning av anläggningstillgångar	307 011	289 748
Finansiella poster	1 311 686	826 077
Inkomstskatt	- 43 632	0
Summa kostnader	3 356 812	2 604 396



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	23 542	22 844
Arvode förvaltning	111 868	103 651
Kabel-TV	56 801	55 948
Juridiska kostnader	1 880	377
Revisionsarvode, externt	8 875	13 188
Fastighetsskötsel	8 221	42 169
Städ	27 138	59 855
Förbrukningsmateriel	22 306	14 457
Vatten	85 070	84 603
El	185 148	164 476
Uppvärmning	575 815	547 213
Sophantering	0	9 375
Summa driftskostnader	1 106 664	1 118 155



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

4410

4410

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	25	24
Kabel-TV	13	13
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	2	3
Fastighetsskötsel	2	10
Städ	6	14
Förbrukningsmateriel	5	3
Vatten	19	19
El	42	37
Uppvärmning	131	124
Sophantering	0	2
Summa driftskostnader	251	254

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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 att 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Kalkbrottet i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se