

Årsredovisning

BRF KALKBROTTET
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769613-6683

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

8

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

5

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KALKBROTTET får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Cristian Lazar	Ordförande
Jonas Andersson	Sekreterare
Magnus Raz	Ledamot
Johan Abrahamsson	Ledamot
Johnny Ring	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Vald t.o.m. årsstämma

2013
2013
2014
2014
2014

Styrelsesuppleanter

Anita Jensen
Inga Jönsson
Irma Malmberg
Lennart Waestander

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

2013
2013
2013
2013

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB

Aukoriserad revisor

Stämman

2013

Revisorssuppleanter

Ingrid Wiberg

Föreningens revisor

Stämman

2013

Valberedning

Alve Jönsson

Stämman

2013

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

Dessutom tillkommer:

Garage	MC-plats
54	4

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

Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 217 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 296 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 114,57 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 tkr.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

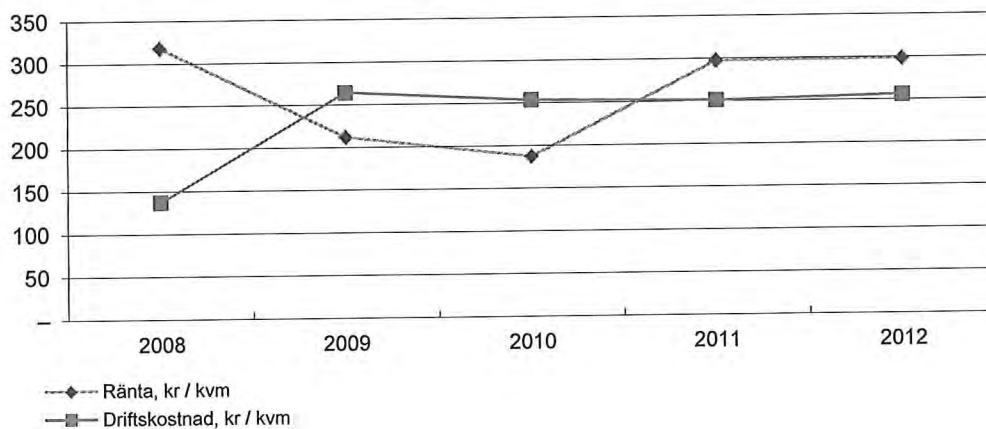
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 maj 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 71 (2012-12-31)

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	3 319	3 106	2 804	3 119	1 849
Årets resultat	- 118	- 158	341	708	33
Resultat efter fondförändringar	- 228	- 265	233	615	- 59
Balansomslutning	123 441	123 963	124 477	124 245	129 200
Soliditet %	65%	64%	64%	64%	56%
Likviditet %	193%	194%	227%	187%	856%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,58%	0,88%	1,42%	1,91%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	679	637	587	658	393
Driftskostnad, kr / kvm	256	251	254	264	137
Ränta, kr / kvm	299	297	187	212	318
Underhållsfond, kr / kvm	116	91	66	42	42
Lån, kr / kvm	9 806	9 873	9 949	10 026	10 128

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 okt 2012 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter på 4 % fr.o.m. 2013-04-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 679 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
TTA Fastighetsskötsel	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
Bravida AB	Ventilation

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lokomobilen tillsammans med BRF Stationsparken. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning samt står för gemensamma avtal om vatten och el (se not 7).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	523 343
Årets resultat före fondförändring	-118 396
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-129 572
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 371
Summa överskott	295 745

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	295 745
----------------------------	---------

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 277 531	3 095 707
Hyres- och avgiftsbortfall		- 18 980	- 27 380
Övriga förvaltningsintäkter	2	59 958	37 934
		<u>3 318 509</u>	<u>3 106 261</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 217 298	- 132 963
Planerat underhåll	4	- 20 371	0
Driftskostnader	5	-1 129 044	-1 106 664
Övriga kostnader	6 7	- 375 248	- 482 295
Personalkostnader	8	- 76 868	- 59 824
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 313 972	- 307 011
		<u>-2 132 800</u>	<u>-2 088 758</u>
Rörelseresultat		1 185 709	1 017 503
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	12 281	15 056
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	77 705
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 316 386	-1 311 686
		<u>-1 304 105</u>	<u>-1 218 925</u>
Resultat efter finansiella poster		- 118 396	- 201 422
Inkomstskatt	12	0	43 632
Årets resultat		- 118 396	- 157 790
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 129 572	- 107 574
Ianspråktagande av underhållsfond		20 371	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 109 201</u>	<u>- 107 574</u>
Resultat efter fondförändring		- 227 597	- 265 364

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	122 465 802	122 772 399
Inventarier, verktyg och installationer	14	22 125	29 500
		<u>122 487 927</u>	<u>122 801 899</u>
Summa anläggningstillgångar		122 487 927	122 801 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		928	923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	127 941	72 373
		<u>128 869</u>	<u>73 296</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	450 000	700 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		<u>374 672</u>	<u>387 993</u>
Summa omsättningstillgångar		953 541	1 161 289
SUMMA TILLGÅNGAR		123 441 468	123 963 188

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		72 140 343	72 140 343
Upplåtelseavgifter		6 760 000	6 760 000
Underhållsfond		509 497	400 296
		<u>79 409 840</u>	<u>79 300 639</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		523 343	788 707
Årets resultat		- 118 396	- 157 790
Avsättning till underhållsfond		- 129 572	- 107 574
Ianspråktagande av underhållsfond		20 371	0
		<u>295 745</u>	<u>523 343</u>
Summa eget kapital		79 705 585	79 823 982
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	43 242 262	43 540 262
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		105 824	46 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	387 797	552 707
		<u>493 621</u>	<u>598 944</u>
Summa skulder		43 735 883	44 139 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 441 468	123 963 188
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2106*
Inventarier	Rak	5	2015

* Styrelsen antog en ny avskrivningsplan för byggnaden under året, byggnaden skrivs nu av på 100 år mot tidigare 80 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 993 071	2 810 167
Hyror, garage	274 860	275 940
Hyror, övriga	9 600	9 600
	<u>3 277 531</u>	<u>3 095 707</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	49 824	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	856	32
Övriga intäkter medlemmar	2 118	4 200
Inkassointäkter	4 035	960
Övriga rörelseintäkter	0	420
Försäkringsersättningar	3 125	32 322
	<u>59 958</u>	<u>37 934</u>

Not 3 Reparationer

Vattenskador	0	53 230
Vatten/Avlopp	44 355	21 198
Värme	48 399	2 344
Ventilation	37 541	34 155
Elinstallationer	17 517	0
Tele/TV/Porttelefon	13 154	0
Hissar	0	9 500
Låssystem	7 070	0
Övriga installationer	32 277	0
Huskropp	15 364	2 386
Gårdar och grönanläggningar	1 621	10 150
	<u>217 298</u>	<u>132 963</u>

Not 4 Planerat underhåll

Ventilation, OVK	20 371	0
	<u>20 371</u>	<u>0</u>

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	25 491	23 542
Arvode förvaltning	114 034	111 868
Kabel-TV	57 792	56 801
IT-kostnader	51 208	0
Juridiska kostnader	8 138	1 880
Revisionsarvode, externt	10 500	8 875
Fastighetsskötsel	73 385	8 221
Städ	95 857	27 138
Förbrukningsmateriel	13 932	22 306
Vatten	87 953	85 070
El	148 167	185 148
Uppvärmning	441 871	575 815
Sophantering	716	0
	<u>1 129 044</u>	<u>1 106 664</u>

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	1 635	979
Medlems- och föreningsavgifter (se även not 7 nedan)	240 000	372 000
Köpta tjänster	111 848	91 173
Konsultarvoden	5 719	0
Övriga externa kostnader	<u>16 046</u>	<u>18 143</u>
	<u>375 248</u>	<u>482 295</u>

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 240 tkr för bl a el, vatten och snöröjning. Samfälligheten har ett balanserat resultat per 2012-12-31 på 49 tkr och en underhållsfond på 60 tkr.

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	54 400	42 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 639	3 206
Arvode vicevårdsupdrag	3 500	2 500
Föreningsvald revisor	<u>3 300</u>	<u>0</u>
Summa	65 839	48 506
Sociala kostnader	<u>11 029</u>	<u>11 318</u>
	<u>76 868</u>	<u>59 824</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	306 597	299 636
Installationer	<u>7 375</u>	<u>7 375</u>
	<u>313 972</u>	<u>307 011</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	457	424
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 212	13 469
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	607	702
Övriga ränteintäkter	5	460
	<u>12 281</u>	<u>15 056</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 316 146	1 311 633
Övriga finansiella kostnader	240	53
	<u>1 316 386</u>	<u>1 311 686</u>

Not 12 Inkomstskatt

Återbetalning av skatt på ränteintäkt från tidigare år	0	- 43 632
	<u>0</u>	<u>- 43 632</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Mark

104 800 000	104 800 000
19 000 000	19 000 000
<u>123 800 000</u>	<u>123 800 000</u>

Summa anskaffningsvärden

<u>123 800 000</u>	<u>123 800 000</u>
--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-1 027 601	- 727 965
<u>-1 027 601</u>	<u>- 727 965</u>

Årets avskrivning byggnader

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 306 597	- 299 636
<u>-1 334 198</u>	<u>-1 027 601</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>122 465 802</u>	<u>122 772 399</u>
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader

Mark

103 465 802	103 772 399
19 000 000	19 000 000

Taxeringsvärden

bostäder

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

35 858 000	35 858 000
<u>35 858 000</u>	<u>35 858 000</u>
32 000 000	32 000 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Installationer

36 875	36 875
36 875	36 875

Summa anskaffningsvärden

36 875	36 875
--------	--------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer

- 7 375	0
- 7 375	0

Årets avskrivningar

Installationer

- 7 375	- 7 375
- 7 375	- 7 375

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 14 750	- 7 375
----------	---------

Restvärde enligt plan vid årets slut

22 125	29 500
--------	--------

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald uppvärmning

55 250	0
--------	---

Förutbetald kabel-tv-avgift

14 497	14 448
--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

16 608	0
--------	---

Förutbetald samfällighetsavgift

0	20 000
---	--------

Förutbetald driftskostnad

2 098	0
-------	---

Upplupna ränteintäkter

1 471	2 023
-------	-------

Upplupna räntebidrag

0	10 411
---	--------

Förutbetalda försäkringspremier

28 017	25 491
--------	--------

Upplupen försäkringsersättning (beräknad)

10 000	0
127 941	72 373

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

450 000	700 000
---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,25	2013-01-05
90 dagar	350 000	2,35	2013-02-05

Not 17 Eget kapital

Bundet

Bundet

Bundet

Fritt

Upplåtelse-
avgifter

Insatser

Underhålls-
fond

Resultat

Vid årets början

6 760 000

72 140 343

400 296

523 343

Förändring av underhållsfond

- 109 201

Avsättning till underhållsfond

129 572

Uttag ur underhållsfond

- 20 371

Årets resultat

- 118 396

Vid årets slut

6 760 000

72 140 343

509 497

295 745

2012-12-31 2011-12-31

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	43 242 262	43 540 262
Skuld vid årets slut	43 242 262	43 540 262

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	13 540 262		298 000	13 242 262
			43 540 262		298 000	43 242 262

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	9 018	7 000
Upplupna räntekostnader	105 597	106 378
Upplupna elkostnader	13 177	14 982
Upplupna värmekostnader	37 710	168 467
Upplupna kostnader för renhållning	716	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 500
Upplupna styrelsearvoden	28 700	22 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 793	7 650
Förutbetalda hyror och avgifter	133 086	215 930
	387 797	552 707

Malmö 2013-03-25

Cristian Lazar
Ordförande

Magnus Raz

Johnny Ring

Jonas Andersson

Johan Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

25/3 2013

Ernst & Young AB
Thomas Anvelid, aukt. Revisor

Ingrid Wiberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kalkbrottet för år 2012.

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 revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 revisionssed 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 2012 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 Brf Kalkbrottet för år 2012.

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 revisionssed 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

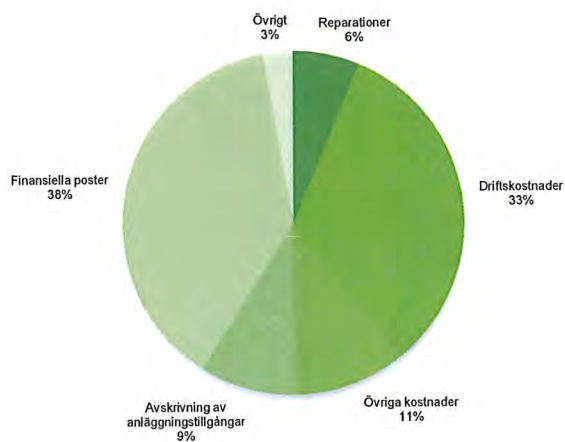
Malmö den 25/12 2012


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

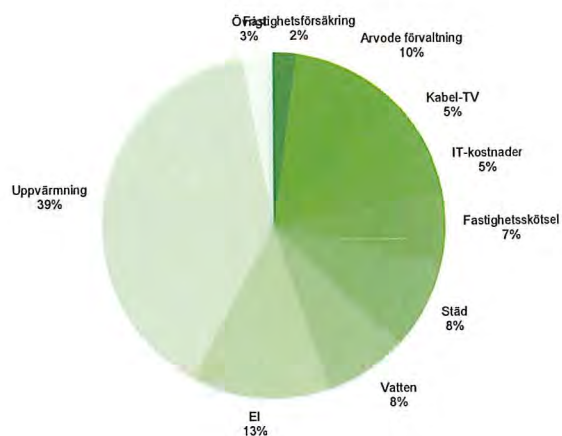

Ingrid Wiberg
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	217 298	132 963
Planerat underhåll	20 371	0
Driftskostnader	1 129 044	1 106 664
Övriga kostnader	375 248	482 295
Personalkostnader	76 868	59 824
Avskrivning av anläggningstillgångar	313 972	307 011
Finansiella poster	1 316 386	1 311 686
Inkomstskatt	0	- 43 632
Summa kostnader	3 449 187	3 356 812



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	25 491	23 542
Arvode förvaltning	114 034	111 868
Kabel-TV	57 792	56 801
IT-kostnader	51 208	0
Juridiska kostnader	8 138	1 880
Revisionsarvode, externt	10 500	8 875
Fastighetsskötsel	73 385	8 221
Städ	95 857	27 138
Förbrukningsmateriel	13 932	22 306
Vatten	87 953	85 070
El	148 167	185 148
Uppvärmning	441 871	575 815
Sophantering	716	0
Summa driftskostnader	1 129 044	1 106 664



Nyckeltalsanalys för driftskostnader**2012****2011****BOA (kvm):****4410****4410****Kr / kvm****Kr / kvm**

Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	26	25
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	12	0
Juridiska kostnader	2	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Fastighetsskötsel	17	2
Städ	22	6
Förbrukningsmateriel	3	5
Vatten	20	19
El	34	42
Uppvärmning	100	131
Summa driftskostnader	256	251

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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 motsvarats 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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

BRF KALKBROTTET

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF KALKBROTTET i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

