

---

# Årsredovisning

---

**BRF KALKBROTTET**  
**1/1 2013 - 31/12 2013**  
**Org nr 769613-6683**

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



8

---

# 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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 folkörelseföretag 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 KALKBROTETET får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Cristian Lazar (tom 131002)	Ordförande	Stämman	2015
Johnny Ring	Vice ordf, Ordf	Stämman	2014
Johan Johannesson	Ledamot, Vice ordf.	Stämman	2015
Johan Abrahamsson	Sekreterare	Stämman	2014
Magnus Raz	Ledamot	Stämman	2014
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Anita Jensen		Stämman	2014
Emelie Ekroth Coloma		Stämman	2014
Jonas Andersson		Stämman	2014
Tomas Fjellberg (har trätt in som ordinarie vid C. Lazars avgång)		Stämman	2014
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2014
Ingrid Wiberg	Föreningsrevisor	Stämman	2014
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Conny Nilsson		Stämman	2014
<b>Valberedning</b>			
Alve Jönsson		Stämman	2014

## 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. På fastigheten finns 3 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006, värdeår 2007. 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 39 448 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 35 858 000 kr

8

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 103 tkr och planerat underhåll för 19 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 705 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 171 tkr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

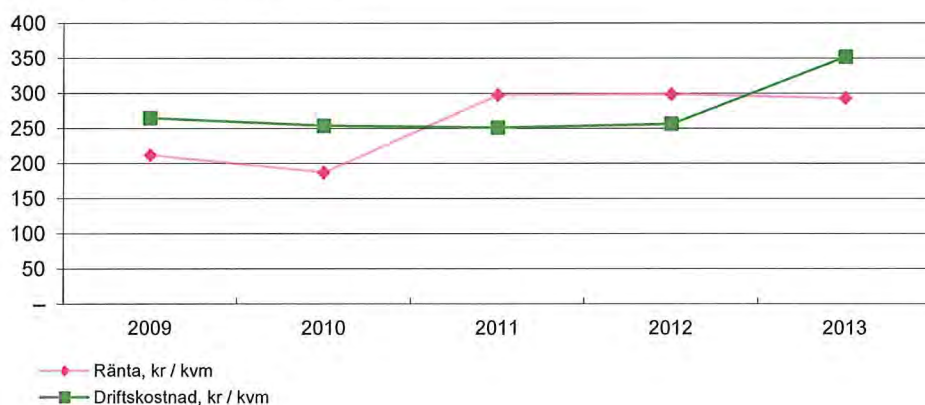
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 april 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 70 (2013-12-31)

8

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 661	3 319	3 106	2 804	3 119
Årets resultat	- 72	- 118	- 158	341	708
Resultat efter fondförändringar	- 223	- 228	- 265	233	615
Balansomslutning	123 133	123 441	123 963	124 477	124 245
Soliditet %	65%	65%	64%	64%	64%
Likviditet %	174%	193%	194%	227%	187%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,36%	0,58%	0,88%	1,42%	1,91%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	745	679	637	587	658
Driftskostnad, kr / kvm	352	256	251	254	264
Ränta, kr / kvm	293	299	297	187	212
Underhållsfond, kr / kvm	150	116	91	66	42
Lån, kr / kvm	9 738	9 806	9 873	9 949	10 026

Årsavgiftsnivå för bostäder 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 april 2013 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 745 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
TTA Fastighetsskötsel	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
Support Syd AB	Fastighetsstäd
Telia AB	Bredband

4

### 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	295 745
Årets resultat före fondförändring	-72 122
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 519
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>19 250</u>
Summa överskott	72 354

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>72 354</u>
----------------------------	---------------

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

Q

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 563 615	3 277 531
Hyses- och avgiftsbortfall		- 13 000	- 18 980
Övriga förvaltningsintäkter	2	110 741	59 958
		<u>3 661 356</u>	<u>3 318 509</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 102 613	- 217 298
Planerat underhåll	4	- 19 250	- 20 371
Fastighetsavgift/skatt		- 36 670	-
Driftkostnader	5	-1 550 976	-1 129 044
Övriga kostnader	6, 7	- 376 434	- 375 248
Personalkostnader	8	- 41 148	- 76 868
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 321 096	- 313 972
		<u>-2 448 186</u>	<u>-2 132 800</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 213 169</b>	<b>1 185 709</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	5 948	12 281
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 291 239	-1 316 386
		<u>-1 285 291</u>	<u>-1 304 105</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 72 122</b>	<b>- 118 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 72 122</b>	<b>- 118 396</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 170 519	- 129 572
Ianspråktagande av underhållsfond		19 250	20 371
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 223 391</b>	<b>- 227 597</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	122 152 081	122 465 802
Inventarier, verktyg och installationer	13	14 750	22 125
		<u>122 166 831</u>	<u>122 487 927</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>122 166 831</b>	<b>122 487 927</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		171 184	–
Skattekonto		933	928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 114	127 941
		<u>248 231</u>	<u>128 869</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	200 000	450 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		518 123	374 672
		<u>518 123</u>	<u>374 672</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>966 353</b>	<b>953 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 133 184</b>	<b>123 441 468</b>

5

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		72 140 343	72 140 343
Upplåtelseavgifter		6 760 000	6 760 000
Underhållsfond		660 766	509 497
		<u>79 561 109</u>	<u>79 409 840</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		295 745	523 343
Årets resultat		- 72 122	- 118 396
Avsättning till underhållsfond		- 170 519	- 129 572
Ianspråktagande av underhållsfond		19 250	20 371
		<u>72 354</u>	<u>295 745</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 633 463</b>	<b>79 705 585</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	42 944 262	43 242 262
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		41 105	105 824
Skatteskulder		36 670	–
Övriga kortfristiga skulder	18	19 302	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	458 382	387 797
		<u>555 459</u>	<u>493 621</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>43 499 721</b>	<b>43 735 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 133 184</b>	<b>123 441 468</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		45 000 000	45 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

8

# 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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 det 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.

7

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2106
Inventarier	Rak	5	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 283 535	2 993 071
Hyror, garage	270 480	274 860
Hyror, övriga	9 600	9 600
	<u>3 563 615</u>	<u>3 277 531</u>

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	99 642	49 824
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	26	856
Övriga intäkter medlemmar	1 875	2 118
Inkassointäkter	4 820	4 035
Försäkringsersättningar	4 378	3 125
	<u>110 741</u>	<u>59 958</u>

### Not 3 Reparationer

Vatten/Avlopp	19 379	44 355
Värme	28 855	48 399
Ventilation	30 045	37 541
Elinstallationer	- 439	17 517
Tele/TV/Porttelefon	-	13 154
Låssystem	-	7 070
Övriga installationer	10 536	32 277
Huskropp	14 237	15 364
Gårdar och grönanläggningar	-	1 621
	<u>102 613</u>	<u>217 298</u>

### Not 4 Planerat underhåll

Ventilation (Kanalrensning)	19 250	20 371
	<u>19 250</u>	<u>20 371</u>

8

2013-12-31 2012-12-31

**Not 5 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	28 017	25 491
Förvaltningsarvode*	130 168	114 034
Kabel-TV	48 348	57 792
IT-kostnader	103 092	51 208
Juridiska kostnader	23 252	8 138
Arvode, yrkesrevisorer	11 050	10 500
Fastighetsskötsel	53 070	73 385
Systematiskt brandskyddsarbete	7 500	–
Städning gemensamma utrymmen	76 393	95 857
Förbrukningsmateriel	2 665	13 932
Vatten	93 170	87 953
El	156 019	148 167
Uppvärmning **	818 232	441 871
Sophantering och återvinning	–	716
	<u>1 550 976</u>	<u>1 129 044</u>

\* Avser avtal om ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, underhållsplanering och fr o m 2013 även avtal om systematiskt brandskyddsarbete.

\*\* Föreningen har årlig avläsning av förbrukningen och den sker i mars/april detta innebär att periodiseringen av uppvärmningskostnaden är näst intill omöjlig. 2012 var första året föreningen hade det nya avtalet. 2013 års kostnader avser uppskattningsvis 150 000 kr år 2012.

**Not 6 Övriga kostnader**

Telefon och porto	1 229	1 635
Medlems- och föreningsavgifter (se även not 7 nedan)	240 000	240 000
Köpta tjänster (Serviceavtal)	96 303	111 848
Konsultarvoden	13 125	5 719
Övriga externa kostnader	<u>25 776</u>	<u>16 046</u>
	376 434	375 248

**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 2013-12-31 på -22 tkr och en underhållsfond på 60 tkr.

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 037	54 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda (valberedning)	1 669	4 639
Arvode vicevärdsuppdrag	–	3 500
Föreningsvald revisor	<u>1 669</u>	<u>3 300</u>
Summa	33 375	65 839
Sociala kostnader	<u>7 773</u>	<u>11 029</u>
	41 148	76 868

2013-12-31 2012-12-31

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	313 721	306 597
Installationer	7 375	7 375
	<u>321 096</u>	<u>313 972</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	399	457
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 544	11 212
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	607
Övriga ränteintäkter	5	5
	<u>5 948</u>	<u>12 281</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 290 350	1 316 146
Övriga finansiella kostnader	889	240
	<u>1 291 239</u>	<u>1 316 386</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	<u>123 800 000</u>	<u>123 800 000</u>
Summa anskaffningsvärden		
	123 800 000	123 800 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 334 198	-1 027 601
	<u>-1 334 198</u>	<u>-1 027 601</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 313 721	- 306 597
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 647 919</u>	<u>-1 334 198</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	122 152 081	122 465 802
Varav		
Byggnader	103 152 081	103 465 802
Mark	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	39 448 000	35 858 000
Totalt taxeringsvärde	<u>39 448 000</u>	<u>35 858 000</u>
varav byggnader	34 763 000	32 000 000

8

2013-12-31 2012-12-31

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	36 875	36 875
Summa anskaffningsvärden	36 875	36 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 14 750	- 7 375
	- 14 750	- 7 375
Årets avskrivningar		
Installationer	7 375	7 375
	7 375	7 375
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 22 125	- 14 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 750	22 125

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	11	1 471
Förutbetalda försäkringspremier	29 397	28 017
Förutbetald uppvärmning	–	55 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	14 497
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 848	16 608
Övriga periodiserade kostnader	–	2 098
Övrigt	23 858	10 000
	76 114	127 941

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	450 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,90	9999-12-31

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 760 000	72 140 343	509 497	414 142	- 118 396
Disposition enl årsstämmobeslut				- 118 396	118 396
Avsättning till underhållsfond			170 519	- 170 519	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 19 250	19 250	
Årets resultat					- 72 122
Vid årets slut	6 760 000	72 140 343	660 766	144 476	- 72 122

2013-12-31 2012-12-31

**Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	42 944 262	43 242 262
Skuld vid årets slut	42 944 262	43 242 262

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,33%	2014-09-01	15 000 000			15 000 000
STADSHYPOTEK	3,18%	2015-09-01	15 000 000			15 000 000
STADSHYPOTEK	3,25%	2014-09-01	13 242 262		298 000	12 944 262
			<b>43 242 262</b>		<b>298 000</b>	<b>42 944 262</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 298 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Felinbetalning från boenden	19 302	–
	19 302	–

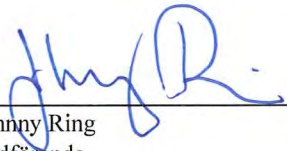
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna löner och sociala avgifter	10 486	9 018
Upplupna räntekostnader	100 418	105 597
Upplupna elkostnader	14 133	13 177
Upplupna värmekostnader	44 177	37 710
Upplupna kostnader för renhållning	–	716
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	33 375	28 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 609	49 793
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	234 684	133 086
	458 382	387 797


8

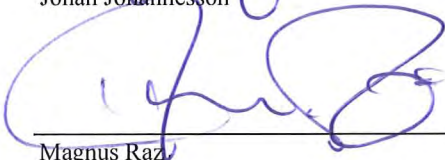


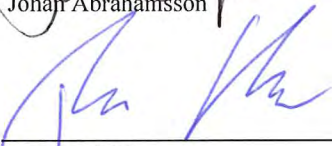
Malmö 2014-02-19

  
\_\_\_\_\_  
Johnny Ring  
Ordförande


  
\_\_\_\_\_  
Johan Johannesson

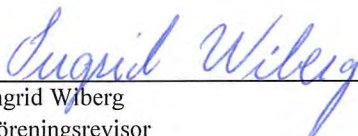
  
\_\_\_\_\_  
Johan Abrahamsson

  
\_\_\_\_\_  
Magnus Raz

  
\_\_\_\_\_  
Tomas Fjellberg  
Suppleant, träder in för C. Lazar som avgått

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/2 2014

  
\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Thomas Anvelid, auktoriserad 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 2013.

#### *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 revisionsmed 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 2013 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 2013.

#### *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 revisionsmed 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 ersättningskyldig 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 22/2 2013

  
Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

  
Ingrid Wiberg  
Förtroendevald revisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-72 122	-118 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	321 096	313 972
	<u>248 974</u>	<u>195 576</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>248 974</u>	<u>195 576</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-119 362	-271 503
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	61 839	110 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>191 451</u>	<u>34 679</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	<u>-298 000</u>	<u>-298 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-298 000</u>	<u>-298 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	-106 549	-263 321
Likvida medel vid årets början	<u>824 672</u>	<u>1 087 993</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>718 123</u>	<u>824 672</u>

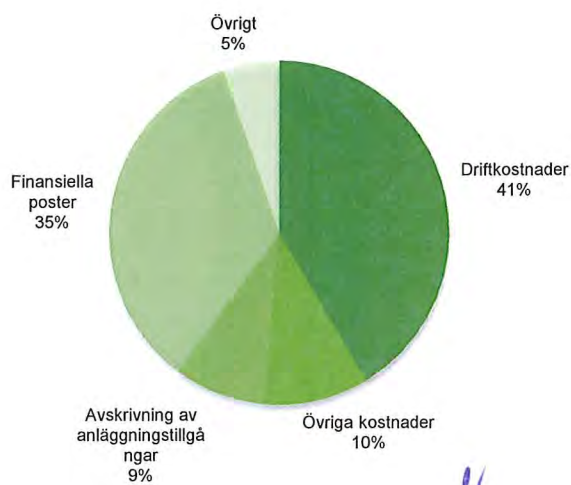
## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

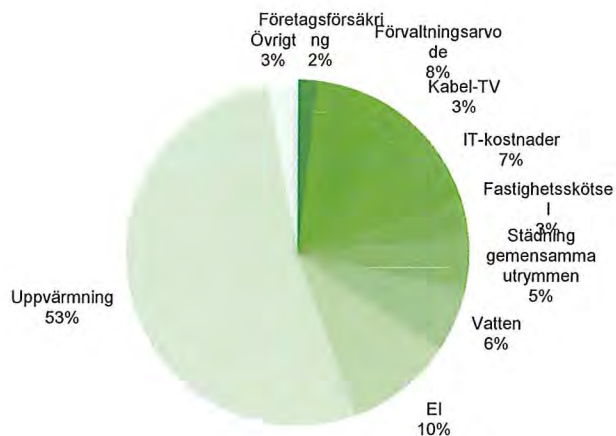
4

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	102 613	217 298
Planerat underhåll	19 250	20 371
Fastighetsavgift/skatt	36 670	0
Driftkostnader	1 550 976	1 129 044
Övriga kostnader	376 434	375 248
Personalkostnader	41 148	76 868
Avskrivning av anläggningstillgångar	321 096	313 972
Finansiella poster	1 291 239	1 316 386
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 739 426</b>	<b>3 449 187</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	28 017	25 491
Förvaltningsarvode	130 168	114 034
Kabel-TV	48 348	57 792
IT-kostnader	103 092	51 208
Juridiska kostnader	23 252	8 138
Arvode, yrkesrevisor	11 050	10 500
Fastighetskötsel	53 070	73 385
Systematiskt brandskyddsarbete	7 500	0
Städning gemensamma utrymmen	76 393	95 857
Förbrukningsmateriel	2 665	13 932
Vatten	93 170	87 953
El	156 019	148 167
Uppvärmning	818 232	441 871
Sophantering och återvinning	0	716
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 550 976</b>	<b>1 129 044</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**                      **2013**                      **2012**

**BOA (kvm):**    **4410**                      **4410**

	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Företagsförsäkring	6	6
Förvaltningsarvode	30	26
Kabel-TV	11	13
IT-kostnader	23	12
Juridiska kostnader	5	2
Arvode, yrkesrevisorer	3	2
Fastighetskötsel	12	17
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	17	22
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten	21	20
El	35	34
Uppvärmning	186	100
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>352</b>	<b>256</b>

*b*

# 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 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.

## **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.

### **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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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 KALKBROTET

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KALKBROTET 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](http://www.riksbyggen.se)