

---

# Årsredovisning

**BRF KALKBROTTET**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**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 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 folkrorelseföretag 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, fastighetservice 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
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

3



## Kommentar från styrelsen till årsredovisningen

Styrelsen har under året som gått haft som mål att se över alla avtal och arbetat hårt för att hålla nere kostnaderna. Vi har ingått en del nya avtal vilka bidrar positivt till både trivsel och ekonomi, exempel på detta är nya lån samt utbyte av städfirma.

Efter två översvämningar under sensommaren bestämde vi oss även för att införskaffa egen utrustning som gör det möjligt för föreningen att själva sanera bort vatten som tränger sig in garaget vid kraftigt och ihållande regnande. Då det kostade föreningen stora summor att anlita extern saneringshjälp ansåg vi att detta var till gagn för föreningen.

Dagens gynnsamma ränteläge påverkar föreningens ekonomi positivt, vilket gör att vi inte inom överskådlig tid kommer behöva höja avgifterna, vår ekonomi är stabil.

Vi har även arbetat tillsammans med Brf Stationsparken på att få igång en större renovering av gemensamhetslokalen. Projektet kommer att startas under våren 2015 och beräknas vara klart i juni 2015.

/Styrelsen



## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokomobilen 8 i Malmö kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 48 lägenheter uppförda. 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	P-platser
54	4

Total tomtarea: 6 528 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 4 410 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 39 448 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 448 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

#### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2013 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m<sup>2</sup>/år.

8

## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 176 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i sept 2014 och visar på ett underhållsbehov på 1 780 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 177 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 178 tkr.

### Förvaltning

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

### Avtal

#### Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
TTTA Fastighetsskötsel	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
KONE AB	Hisservice
Support SYD AB	Fastighetsstäd
Mats Fönsterputs och Städ	Fastighetsstäd fr o m sept 2014
Telia AB	Bredband

### 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 3).

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

			Vald t.o.m. årsstämman
<b>Styrelse</b>			
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Johnny Ring	Ordförande	Stämman	2015
Johan Johannesson	Vice ordförande	Stämman	2015
Johan Abrahamsson	Sekreterare	Stämman	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Jonas Andersson		Stämman	2015
Anita Jensen		Stämman	2015
Magnus Raz		Stämman	2015
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>			
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Ingrid Wiberg	Föreningsvald revisor	Stämman	2015
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Conny Nilsson		Stämman	2015
<b>Valberedning</b>			
Alve Jönsson		Stämman	2015

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 april. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

# Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

## Händelser under året

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 920 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 668 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

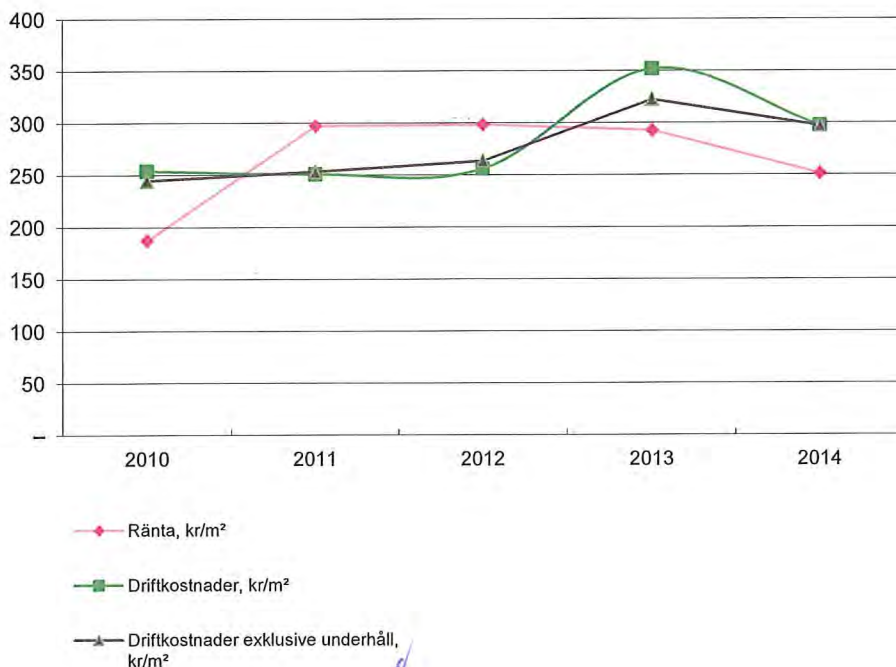
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 st

### Överlåtelser

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

## Flerårsöversikt

### Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader





<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	3 649	3 661	3 319	3 106	2 804
Årets resultat	- 252	- 72	- 118	- 158	341
Resultat före avskrivningar	668	249	196	149	630
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	490	78	66	42	523
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	40	39	29	24	24
Balansomslutning	122 527	123 133	123 441	123 936	124 477
Kassaflöde, indirekt metod	506	- 107	- 263	- 204	- 33 895
Soliditet	65%	65%	65%	65%	64%
Likviditet	161%	113%	193%	194%	227%
Avgifts- och hyresbortfall	1,19%	0,36%	0,58%	0,88%	1,42%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	750	745	679	637	587
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	297	352	256	251	254
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	297	323	264	253	245
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	251	293	299	297	187
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	190	150	116	91	66
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 670	9 738	9 806	9 873	9 949

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	72 354
Årets resultat före fondförändring	-252 264
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-177 945
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	<u>-357 855</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -357 855 *✓*

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 544 365	3 550 615
Övriga rörelseintäkter	2	104 732	110 741
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>3 649 098</u>	<u>3 661 356</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 311 192	-1 441 947
Fastighetsadministration	4	- 533 812	- 643 995
Personalkostnader	5	- 46 252	- 41 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 920 225	- 321 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 811 481</u>	<u>-2 448 186</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>837 617</b>	<b>1 213 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	17 762	5 948
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 107 643	-1 291 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 089 881</u>	<u>-1 285 291</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 252 264</b>	<b>- 72 122</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>- 252 264</b></u>	<u><b>- 72 122</b></u>

pr  
8

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa imateriella anläggningstillgångar</b>		–	–
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	121 239 231	122 152 081
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 375	14 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>121 246 606</u>	<u>122 166 831</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 246 606</b>	<b>122 166 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	2 096	171 184
Övriga fordringar	12	938	933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 382	76 114
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>55 416</u>	<u>248 231</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	600 000	200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>600 000</u>	<u>200 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	624 602	518 123
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>624 602</u>	<u>518 123</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 280 018</b>	<b>966 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>122 526 624</u></b>	<b><u>123 133 184</u></b>

W  
8

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 900 343	78 900 343
Fond för yttre underhåll		838 711	660 766
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>79 739 054</u>	<u>79 561 109</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 105 591	144 476
Årets resultat		- 252 264	- 72 122
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 357 855</u>	<u>72 354</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>79 381 199</u>	<u>79 633 463</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	42 348 262	42 646 262
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>42 348 262</u>	<u>42 646 262</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	298 000	298 000
Leverantörsskulder	18	48 701	41 105
Skatteskulder	19	40 788	36 670
Övriga kortfristiga skulder	20	–	19 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	409 674	458 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>797 163</u>	<u>853 459</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>122 526 624</u>	<u>123 133 184</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning		45 000 000	45 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		0	0



---

# Noter med redovisnings- principer och

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2026
Inventarier	Linjär	5	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 305 392	3 283 535
Hyrer, garage	272 160	270 480
Hyrer, övriga	9 600	9 600
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 4 064	-
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 38 722	- 13 000
	<u>3 544 365</u>	<u>3 550 615</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	99 648	99 642
Övriga ersättningar	-	1 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 15	26
Inkassointäkter	4 780	4 820
Övriga rörelseintäkter	319	625
Försäkringsersättningar	-	4 378
	<u>104 732</u>	<u>110 741</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	176 453	102 613
Underhåll	-	19 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 838	36 670
Försäkringspremier	29 397	28 017
Kabel- och digital-TV	-	48 348
Fastighetsskötsel	55 232	53 070
Systematiskt brandskyddsarbete	-	7 500
Städning gemensamma utrymmen	88 647	76 393
Obligatoriska besiktningar	77 401	-
Förbrukningsmateriel	42 174	2 665
Fordons- och maskinkostnader	2 926	-
Vatten	116 437	93 170
El	146 856	156 019
Uppvärmning*	538 831	818 232
	<u>1 311 192</u>	<u>1 441 947</u>

\*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 ca 100 000 kr år 2014.

2014-12-31      2013-12-31

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode**	132 126	130 168
Resekostnader	448	–
IT-kostnader	130 113	103 092
Juridiska kostnader	10 705	23 252
Arvode, yrkesrevisorer	8 188	11 050
Möteskostnader	5 930	–
Övriga förvaltningskostnader	980	–
Representation	1 000	–
Telefon och porto	- 267	1 229
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 297	–
Medlems- och föreningsavgifter	240 000	240 000
Köpta tjänster	–	96 303
Konsultarvoden	–	13 125
Övriga externa kostnader	293	25 776
	<u>533 812</u>	<u>643 995</u>

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

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	33 295	30 037
Arvode till valberedningen	1 665	1 669
Föreningsvald revisor	1 665	1 669
Summa	<u>36 625</u>	<u>33 375</u>
Sociala kostnader	9 627	7 773
	<u>46 252</u>	<u>41 148</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning*	912 850	313 721
Installationer	7 375	7 375
	<u>920 225</u>	<u>321 096</u>

\*ändrat 2014 från proggrevis avskrivning till linjär avskrivning.

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	406	399
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 774	5 544
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11 577	–
Övriga ränteintäkter	5	5
	<u>17 762</u>	<u>5 948</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	1 106 716	1 290 350
Övriga räntekostnader	927	–
Övriga finansiella kostnader	–	889
	<u>1 107 643</u>	<u>1 291 239</u>



2014-12-31      2013-12-31

**Not 9 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	-1 647 919	-1 334 198
	<u>-1 647 919</u>	<u>-1 334 198</u>
Årets avskrivning byggnader	- 912 850	- 313 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 560 769</u>	<u>-1 647 919</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 239 231	122 152 081
Varav		
Byggnader	102 239 231	103 152 081
Mark	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder		
	<u>39 448 000</u>	<u>39 448 000</u>
Totalt taxeringsvärde	39 448 000	39 448 000
<i>varav byggnader</i>	34 763 000	34 763 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	36 875	36 875
	<u>36 875</u>	<u>36 875</u>
Summa anskaffningsvärden	36 875	36 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 22 125	- 14 750
	<u>- 22 125</u>	<u>- 14 750</u>
Årets avskrivningar	- 7 375	- 7 375
Installationer	<u>- 7 375</u>	<u>- 7 375</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 29 500</u>	<u>- 22 125</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 375	14 750
Varav		
Installationer	7 375	14 750

2014-12-31      2013-12-31

**Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	2 046	169 356
Kundfordringar	50	1 828
	<u>2 096</u>	<u>171 184</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattekonto	938	933
	<u>938</u>	<u>933</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	12	11
Förutbetalda försäkringspremier	30 845	29 397
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 525	22 848
Övrigt	–	23 858
	<u>52 382</u>	<u>76 114</u>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	200 000			
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	600 000	0,70	2014-12-31		
				<u>600 000</u>	<u>200 000</u>

**Not 15 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	624 602	518 123
	<u>624 602</u>	<u>518 123</u>

✓  
8

2014-12-31      2013-12-31

<b>Not 16 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 760 000	72 140 343	660 766	144 476	- 72 122
Disposition enl årsstämmobeslut				- 72 122	72 122
Avsättning till underhållsfond			177 945	- 177 945	
Årets resultat					- 252 264
Vid årets slut	6 760 000	72 140 343	838 711	- 105 591	- 252 264

#### **Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån				42 646 262	42 944 262
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)				- 298 000	- 298 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut				42 348 262	42 646 262

Genomsnittsränta under bokslutsåret är                      2,10%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2015-09-01	15 000 000			15 000 000
STADSHYPOTEK	1,62%	2016-09-01	12 944 262		298 000	12 646 262
STADSHYPOTEK	3,18%	2015-09-01	15 000 000			15 000 000
			<b>42 944 262</b>		<b>298 000</b>	<b>42 646 262</b>

"Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 298 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 192 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 41 156 262 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen"

#### **Not 18 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder		48 701	41 105
		48 701	41 105

#### **Not 19 Skatteskulder**

Skatteskulder		40 788	36 670
		40 788	36 670

#### **Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Clearing		-	19 302
		-	19 302

*Handwritten signature*



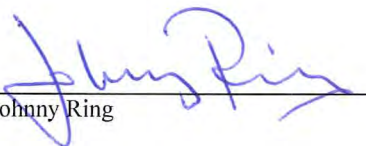
2014-12-31

2013-12-31

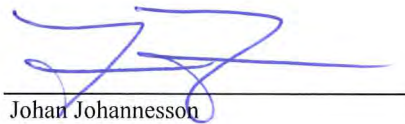
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	11 509	10 486
Upplupna räntekostnader	72 311	100 418
Upplupna elkostnader	12 683	14 133
Upplupna värmekostnader	39 021	44 177
Upplupna revisionsarvoden	11 665	10 500
Upplupna styrelsearvoden	34 965	33 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 551	10 609
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 969	234 684
	<u>409 674</u>	<u>458 382</u>


Malmö 2015-03-24



Johnny Ring




Johan Johannesson

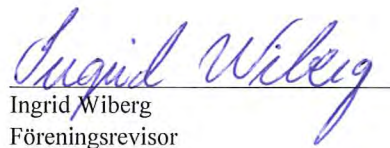


Johan Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2015



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 2014.

#### 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 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 2014 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 2014.

#### 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.

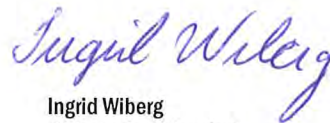
#### Uttalanden

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

Malmö den <sup>24</sup>/<sub>13</sub> 2015



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



Ingrid Wiberg  
Förtroendevald revisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

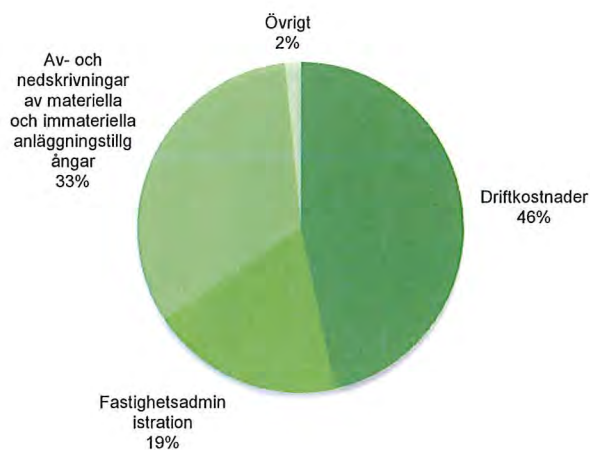
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-252 264	-72 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	920 225	321 096
	667 961	248 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	667 961	248 974
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	192 815	-252 448
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-56 296	194 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	804 479	191 451
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-298 000	-298 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-298 000	-298 000
<b>Årets kassaflöde</b>	506 479	-106 549
Likvida medel vid årets början	718 123	824 672
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	1 224 602	718 123
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0



# Nyckeltal

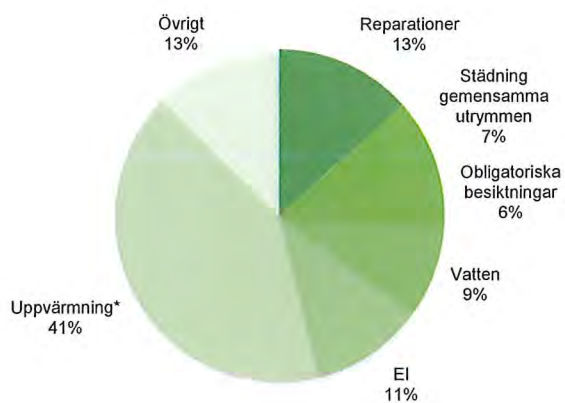
## Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 311 192	1 441 947
Fastighetsadministration	533 812	643 995
Personalkostnader	46 252	41 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	920 225	321 096
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 811 481</b>	<b>2 448 186</b>



### Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	176 453	102 613
Underhåll	0	19 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 838	36 670
Försäkringspremier	29 397	28 017
Kabel- och digital-TV	0	48 348
Fastighetskötsel	55 232	53 070
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 500
Städning gemensamma utrymmen	88 647	76 393
Obligatoriska besiktningar	77 401	0
Förbrukningsmateriel	42 174	2 665
Fordons- och maskinkostnader	2 926	0
Vatten	116 437	93 170
El	146 856	156 019
Uppvärmning*	538 831	818 232
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 311 192</b>	<b>1 441 947</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	4395	4395
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	40	23
Underhåll	0	4
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	8
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	0	11
Fastighetsskötsel	13	12
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Städning gemensamma utrymmen	20	17
Obligatoriska besiktningar	18	0
Förbrukningsmateriel	10	1
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	26	21
El	33	35
Uppvärmning*	123	186
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>298</b>	<b>328</b>

*W*

---

# 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 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 bostadsrätts-havaren 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.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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 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)