
Årsredovisning

BRF KALKBROTTET
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769613-6683

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KALKBROTET får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 äger fastigheten Lokomobil 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 m²
Total bostadsarea: 4 410 m²

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.

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

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
TTA Fastighet och Skötsel AB	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
KONE AB	Hisservice
Mats Fönsterputs och Städ	Fastighetsstäd
Telia AB	Bredband

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lokomobil 8 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 årsstämman 2015-04-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Håkan Skanum	Ordförande	Stämman	2017
Johan Abrahamsson	Sekreterare	Stämman	2016
Ted Pieplow	Ledamot (avgick 2015-09-08)	Stämman	2016
Urve Avasalu	Ledamot	Stämman	2016
Anita Jensen	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Jonas Andersson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Ingrid Wiberg	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
Revisorssuppleanter			
Conny Nilsson		Stämman	2016
Valberedning			
Mats Wennberg	Valberedning	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 5 % samt garage- och MC-platser med 17 %, från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 731tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 172 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 172 029.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Filterbyte	2012	
OVK	2013	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	9
Underhållsspolning	30

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2017	
Div målningsarbete	2017	

I resultatet ingår avskrivningar med 920 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 219 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

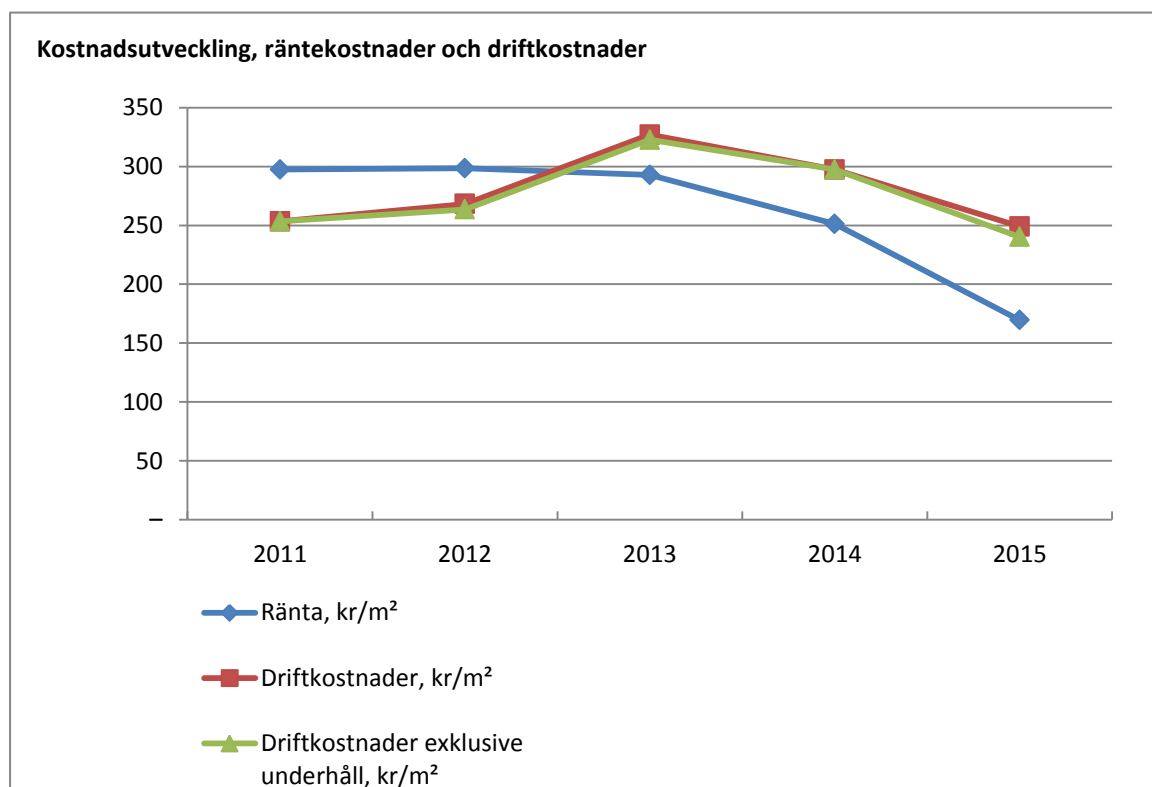
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 545	3 544	3 551	3 259	3 068
Resultat efter finansiella poster	299	- 252	- 72	- 118	- 201
Årets resultat	299	- 252	- 72	- 118	- 158
Resultat före avskrivningar	1 219	668	249	196	149
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 047	490	78	66	42
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	39	40	39	29	24
Balansomslutning	122 679	122 527	123 133	123 441	123 936
Kassaflöde, indirekt metod	971	506	- 107	- 263	- 204
Soliditet	65%	65%	65%	65%	65%
Likviditet	248%	66%	113%	193%	194%
Avgifts- och hyresbortfall	1,12%	1,19%	0,36%	0,58%	0,88%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	750	745	679	637
Bränsletillägg, kr/m ²	—	—	—	—	—
Driftkostnader, kr/m ²	249	297	327	268	253
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	240	297	323	264	253
Ränta, kr/m ²	169	251	293	299	297
Underhållsfond, kr/m ²	220	191	150	116	91
Lån, kr/m ²	9 603	9 670	9 738	9 806	9 873

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-357 855
Årets resultat före fondförändring	299 118
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-172 029
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 004
Summa underskott	-191 762

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-191 762
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 544 918	3 544 365
Övriga rörelseintäkter	2	101 373	104 732
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 646 291	3 649 098
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 098 140	-1 311 192
Övriga externa kostnader	4	- 536 575	- 533 812
Personalkostnader	5	- 47 406	- 46 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 920 225	- 920 225
Summa rörelsekostnader		-2 602 346	-2 811 481
Rörelseresultat		1 043 945	837 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 650	17 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 747 477	-1 107 643
Summa finansiella poster		- 744 827	-1 089 881
Resultat efter finansiella poster		299 118	- 252 264
Årets resultat		299 118	- 252 264

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	120 326 381	121 239 231
Inventarier, verktyg och installationer	10	—	7 375
Summa materiella anläggningstillgångar		120 326 381	121 246 606
Summa anläggningstillgångar		120 326 381	121 246 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	890	2 096
Övriga fordringar	12	38 190	938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	118 458	52 382
Summa kortfristiga fordringar		157 538	55 416
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	—	600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 195 294	624 602
Summa kassa och bank		2 195 294	624 602
Summa omsättningstillgångar		2 352 832	1 280 018
SUMMA TILLGÅNGAR		122 679 213	122 526 624

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 900 343	78 900 343
Fond för yttre underhåll		971 736	838 711
Summa bundet eget kapital		<u>79 872 079</u>	<u>79 739 054</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 490 880	- 105 591
Årets resultat		299 118	- 252 264
Summa fritt eget kapital		<u>- 191 762</u>	<u>- 357 855</u>
Summa eget kapital		<u>79 680 317</u>	<u>79 381 199</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	42 050 262	42 348 262
Summa långfristiga skulder		<u>42 050 262</u>	<u>42 348 262</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	298 000	298 000
Leverantörsskulder	18	140 685	48 701
Skatteskulder	19	2 178	40 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	507 771	409 674
Summa kortfristiga skulder		<u>948 634</u>	<u>797 163</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>122 679 213</u>	<u>122 526 624</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		45 000 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126
Inventarier	Linjär	5	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 **2014-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 300 858	3 305 392
Hyrer, garage	274 470	272 160
Hyrer, övriga	9 600	9 600
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 4 064
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 40 010	- 38 722
	<u>3 544 918</u>	<u>3 544 365</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	99 648	99 648
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 16	- 15
Inkassointäkter	660	4 780
Övriga rörelseintäkter	1 081	319
	<u>101 373</u>	<u>104 732</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	143 834	176 453
Underhåll	39 004	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 462	36 838
Försäkringspremier	35 190	29 397
Fastighetsskötsel	55 920	55 232
Städning gemensamma utrymmen	95 719	88 647
Obligatoriska besiktningar	103 784	77 401
Förbrukningsmateriel	10 100	42 174
Fordons- och maskinkostnader	–	2 926
Vatten	105 828	116 437
El	151 771	146 856
Uppvärmning*	319 528	538 831
	<u>1 098 140</u>	<u>1 311 192</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. Avläsning har skett 31/12 2015.*

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	–	3 160
Förvaltningsarvode	132 421	128 966
Resekostnader	–	448
IT-kostnader	129 536	130 113
Juridiska kostnader	1 170	10 705
Arvode, yrkesrevisorer	9 813	8 188
Möteskostnader	–	5 930
Övriga förvaltningskostnader	1 800	980
Representation	548	1 000
Kontorsmateriel	4 794	–
Telefon och porto	–	- 267
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	4 297
Medlems- och föreningsavgifter	240 000	240 000
Köpta tjänster	6 744	–
Advokat och rättegångskostnader	9 750	–
Övriga externa kostnader	–	293
	<u>536 575</u>	<u>533 812</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	30 486	33 295
Arvode till valberedningen	3 692	1 665
Arvode vicevärd	1 500	–
Föreningsvald revisor	1 692	1 665
Summa	<u>37 370</u>	<u>36 625</u>
Sociala kostnader	10 036	9 627
	<u>47 406</u>	<u>46 252</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	912 850	912 850
Installationer	7 375	7 375
	<u>920 225</u>	<u>920 225</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	406
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 296	5 774
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	354	11 577
Övriga ränteintäkter	–	5
	<u>2 650</u>	<u>17 762</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	747 477	1 106 716
Övriga räntekostnader	–	927
	<u>747 477</u>	<u>1 107 643</u>

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>
Årets anskaffningar	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	123 800 000	123 800 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 560 769	-1 647 919
	<u>-2 560 769</u>	<u>-1 647 919</u>
Årets avskrivning byggnader	- 912 850	- 912 850
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 473 619</u>	<u>-2 560 769</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 326 381	121 239 231
Varav		
Byggnader	101 326 381	102 239 231
Mark	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	39 448 000	39 448 000
Totalt taxeringsvärde	<u>39 448 000</u>	<u>39 448 000</u>
varav byggnader	34 763 000	34 763 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	840	2 046
Kundfordringar	50	50
	<u>890</u>	<u>2 096</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	38 190	938
	<u>38 190</u>	<u>938</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntetäkter	–	12
Förutbetalda försäkringspremier	36 933	30 845
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 525	21 525
Förutbetald samfällighetsavgift	60 000	–
	<u>118 458</u>	<u>52 382</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	600 000
	<u>–</u>	<u>600 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	2 195 294	624 602
	<u>2 195 294</u>	<u>624 602</u>

Not 16 Eget kapital

Not 16 Eget kapital		Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	6 760 000	72 140 343	838 711	- 105 591	- 252 264
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 252 264	252 264
Reservering underhållsfond				172 029	- 172 029	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 39 004	39 004	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	–			
Överföring från uppskrivningsfonden	–				–	
Årets resultat						299 118
Vid årets slut	–	6 760 000	72 140 343	971 736	- 490 880	299 118

2015-12-31 2014-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	42 348 262	42 646 262
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 298 000	- 298 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	42 050 262	42 348 262

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,67%	2016-09-01	15 000 000			15 000 000
STADSHYPOTEK	0,86%	2018-09-01	15 000 000			15 000 000
STADSHYPOTEK	1,62%	2016-09-01	12 646 262		298 000	12 348 262
			42 646 262		298 000	42 348 262

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 298 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 192 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 40 858 262 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	140 685	48 701
	140 685	48 701

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	2 178	40 788
	2 178	40 788

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	12 293	11 509
Upplupna räntekostnader	34 321	72 311
Upplupna elkostnader	14 715	12 683
Upplupna värmekostnader	116 849	39 021
Upplupna revisionsarvoden	11 688	11 665
Upplupna styrelsearvoden	37 438	34 965
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 200	20 551
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 267	206 969
	<u>507 771</u>	<u>409 674</u>

Malmö 2016-

Håkan Skanum, Ordförande

Johan Abrahamsson

Anita Jensen

Urve Avasalu

Vår revisionsberättelse har lämnats den

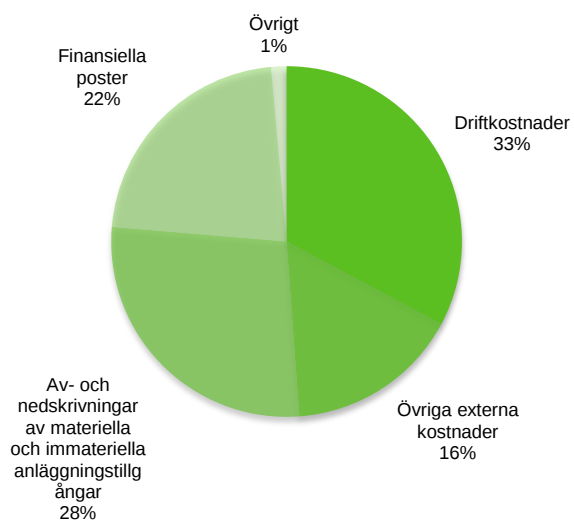
Ernst & Young AB
Thomas Anvelid, Auktoriserad revisor

Ingrid Wiberg
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

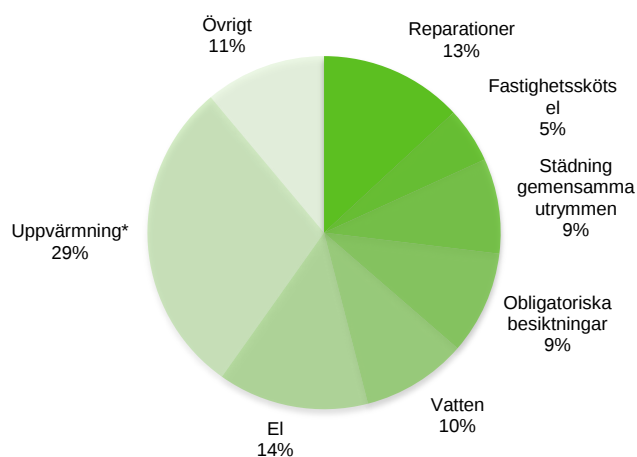
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 098 140	1 311 192
Övriga externa kostnader	536 575	533 812
Personalkostnader	47 406	46 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	920 225	920 225
Finansiella poster	744 827	1 089 881
Summa kostnader	3 347 173	3 901 362



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	143 834	176 453
Underhåll	39 004	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 462	36 838
Försäkringspremier	35 190	29 397
Fastighetsskötsel	55 920	55 232
Städning gemensamma utrymmen	95 719	88 647
Obligatoriska besiktningar	103 784	77 401
Förbrukningsmateriel	10 100	42 174
Fordons- och maskinkostnader	0	2 926
Vatten	105 828	116 437
El	151 771	146 856
Uppvärmning*	319 528	538 831
Summa driftkostnader	1 098 140	1 311 192



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015

2014

4395

4395

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer

33

40

Underhåll

9

0

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

9

8

Försäkringspremier

8

7

Fastighetsskötsel

13

13

Städning gemensamma utrymmen

22

20

Obligatoriska besiktningar

24

18

Förbrukningsmateriel

2

10

Fordons- och maskinkostnader

0

1

Vatten

24

26

El

35

33

Uppvärmning*

73

123

Summa driftkostnader

250

298

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	299 118	-252 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	920 225	920 225
	1 219 343	667 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 219 343	667 961
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-102 122	192 815
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	151 471	-56 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 268 692	804 479
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-298 000	-298 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-298 000	-298 000
Årets kassaflöde	970 692	506 479
Likvida medel vid årets början	1 224 602	718 123
Likvida medel vid årets slut	2 195 294	1 224 602
(se Not 14 och Not 15)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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