

Årsredovisning

BRF KALKBROTTET
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769613-6683

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

0

ÅKA

Verksamhetsåret 2016 har inneburit en översyn av ett antal avtal med våra leverantörer samt aktiviteter för att sänka/anpassa våra kostnader. Vi har omförhandlat 2 lån som löpte ut under hösten, och har därmed lyckats sänka våra räntekostnader ytterligare jämfört med 2016. De totala räntekostnaderna har sänkts med över 700 tkr på helårsbasis sedan 2014, eller 65 %. Vi har omförhandlat med flertalet leverantörer, och lyckats sänka eller

bibehålla kostnadsnivåerna i dessa avtal. Detta gäller TTA, Kone, VEAB och Milton. Med Dong Energy och Eon har vi en dialog om ytterligare kostnadsänkningar. Vi har bytt ut all belysning i vårt garage vilket sänker elkostnaderna med i storleksordning 45 tkr per år. Den årliga besparingen genom detta är större kostnaden för att byta till LED lampor. Resten av armaturena i våra 3 byggnader kommer att bytas ut succesivt framöver.

Vi tvättade samtliga österfasader och tog bort de angrepp av rödalger som fanns på samtliga dessa gavlar.

Under året som gick har vi också genomfört underhållsarbetet av hela vår utemiljö, där samtliga målade ytor har målats 2 gånger och dåligt virke har ersatts. Detta arbete tidigarelades då vi upptäckte att behov att göra det var akut om vi inte skulle tvingas göra ett mer omfattande arbete redan om ett par år. Utemiljön var inte underhållen sedan inflyttningarna 2006-2007 vilket dessvärre inte är optimalt vare sig ur hållbarhetssynpunkt eller sett till kostnaderna. Detta arbete bedömdes som så utomordentligt viktigt att genomföra under året så det gjordes trots att det icke var budgeterat. Garaget färdigställdes också med injektering och ommålning och är nu i utmärkt skick.

Underhållsplanen som ligger för föreningen behöver ses över då den innehåller en del underhåll som inte är riktiga dels ur kostnadssynpunkt samt inte heller är nödvändigt att genomföra, främst målningsarbete av underhållsfria detaljer på fasader och tak, men även detaljer som kan senareläggas utan att det påverkar hållbarhet och funktion.

Vi har också fortsatt att fokusera på uppvärmningskostnaderna och installerade på Eons inrådan fjärravläsning av naturgas under hösten 2016. Olyckligtvis kom denna inte igång så som Eon lovat utan de sista avläsningarna för 2016 genomfördes inte, utan skattades på basis av tidigare år. Detta medförde att gaskonsumtionen dessvärre avräknades till ett högre värde än verklig förbrukning och därmed "ökade kostnaderna", vilket dock kompenseras 2017.

Under 2016 förhandlade vi ett erbjudande om fönsterputs av samtliga lägenheter. Detta är planerat att ske 3 ggr fram till julen 2017 och sedan utvärderas för nytt beslut.

Samfälligheten Lokomobilen har också genererat ett positivt resultat under 2016 och vi har numera väldigt god kostnads kontroll. Kontanthantering avskaffades helt i början av året.

Styrelsen ser framöver ett behov av att bevaka ränteläget noga för att kunna binda lånen på en relativt låg nivå, samt också att fortsatt fokusera på effektiviseringar som leder till kostnadsbesparingar utan att påverka boendekvaliteten. Vi ser också behovet av att se över ytterligare avtal och omförhandla dessa. Fokus framöver bör ligga på kostnadsreducerande insatser.

Styrelsen Brf Kalkbrottet

7

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KALKBROTET får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Lokomobilen 3 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:

Lokaler	Garage
54	4

Total tomtarea: 6 528 m²

Total bostadsarea: 4 395 m²

Årets taxeringsvärde 44 467 000 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
TTA Fastighet och Skötsel AB	Fastighetskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
KONE AB	Hisservice
Mats Fönsterputs och Städ	Fastighetsstäd
Telia AB	Bredband
Spolarna	Underhåll VA
Milton	Underhåll gaspannor
VEAB	Ventilation

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 4).

Efter den senaste årsstämman 2016-05-03 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
Urve Avasalu	Vice ordförande	Stämman	2018
Johan Abrahamsson	Sekreterare	Stämman	2017
Anita Jensen	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Jonas Andersson		Stämman	2017
Daniel Ljungberg		Stämman	2018
Jan Nielsen		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Ingrid Wiberg	Föreningsvald revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Conny Nilsson		Stämman	
---------------	--	---------	--

Valberedning

Peter Nilsson	Valberedning	Stämman	2017
Kristin Moberg	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den sänktes med 5 %, samt garage- och mc-platser Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 95 tkr och planerat underhåll för 374 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 223 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 45,74 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Filterbyte	2012	
OVK	2015	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Huskropp utvändigt, div. målning	349
Garage och p-platser, målning	25

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning ventilation	2017	
Tvätt delar av fasad	2017	

Årets resultat är 388 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade intäkter, ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bl a större underhåll än föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån med lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 248% till 324%.

I resultatet ingår avskrivningar med 913 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 824 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

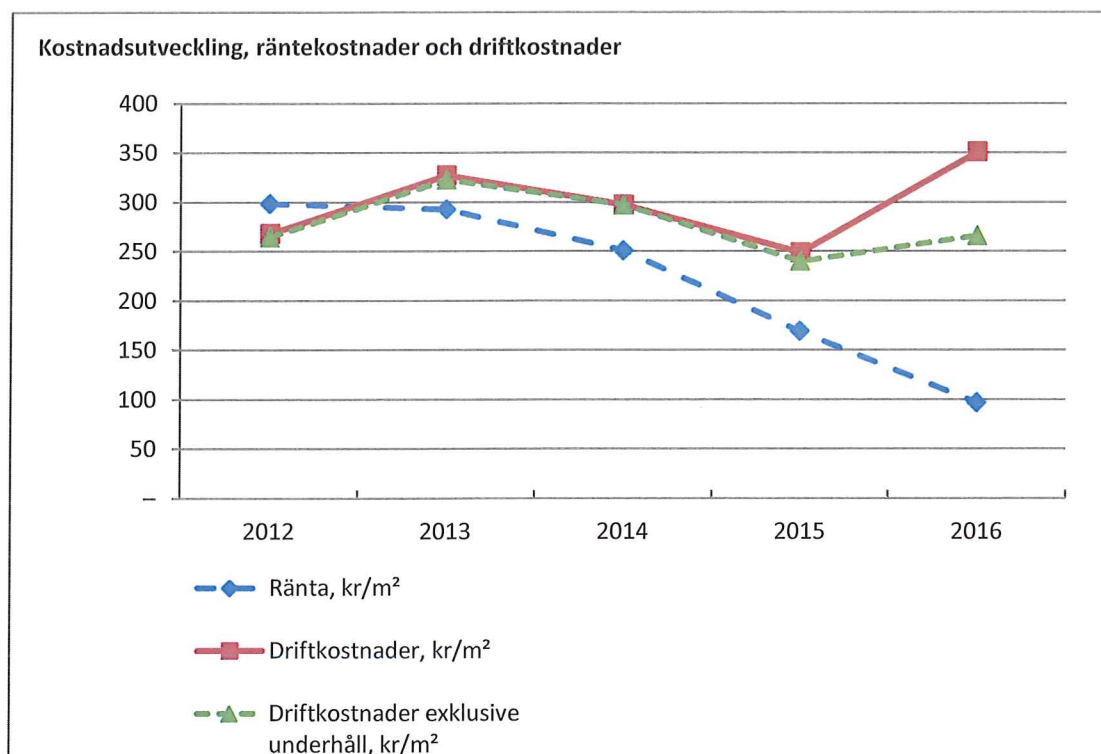
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

8

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 349	3 545	3 544	3 551	3 259
Resultat efter finansiella poster	- 89	299	- 252	- 72	- 118
Årets resultat	- 89	299	- 252	- 72	- 118
Resultat exklusive avskrivningar	824	1 219	668	249	196
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	623	1 047	490	78	66
Avsättning till underhållsfond kr/m²	46	39	40	39	29
Balansomslutning	122 314	122 679	122 527	123 133	123 441
Kassaflöde, indirekt metod	583	971	506	- 107	- 263
Soliditet	65%	65%	65%	65%	65%
Likviditet	324%	248%	66%	113%	193%
Avgifts- och hyresbortfall	0,66%	1,12%	1,19%	0,36%	0,58%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	714	748	750	745	679
Driftkostnader, kr/m²	351	249	297	327	268
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	266	240	297	323	264
Ränta, kr/m²	97	169	251	293	299
Underhållsfond, kr/m²	182	220	191	150	116
Lån, kr/m²	9 585	9 603	9 670	9 738	9 806

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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.

8

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	6 760 000	72 140 343	971 736	- 490 880	299 118
Disposition enl. årsstämmbeslut					299 118	- 299 118
Reservering underhållsfond				201 008	- 201 008	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 373 607	373 607	
Årets resultat						- 89 211
Vid årets slut	–	6 760 000	72 140 343	799 137	- 19 163	- 89 211

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-191 762
Årets resultat före fondförändring	-89 211
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-201 008
Årets ianspråktagande av underhållsfond	373 607
Summa underskott	-108 374

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -108 374

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 348 718	3 544 918
Övriga rörelseintäkter	3	99 982	101 373
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 448 700	3 646 291
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 542 111	-1 098 140
Övriga externa kostnader	5	- 567 938	- 536 575
Personalkostnader	6	- 92 268	- 47 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 912 850	- 920 225
Summa rörelsekostnader		-3 115 167	-2 602 346
Rörelseresultat		333 533	1 043 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 184	2 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 424 928	- 747 477
Summa finansiella poster		- 422 744	- 744 827
Resultat efter finansiella poster		- 89 211	299 118
Årets resultat		- 89 211	299 118

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	119 413 531	120 326 381
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>119 413 531</u>	<u>120 326 381</u>
Summa anläggningstillgångar		119 413 531	120 326 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	470	890
Övriga fordringar	13	39 472	38 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 999	118 458
Summa kortfristiga fordringar		<u>122 941</u>	<u>157 538</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 777 855	2 195 294
Summa kassa och bank		<u>2 777 855</u>	<u>2 195 294</u>
Summa omsättningstillgångar		2 900 796	2 352 832
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>122 314 327</u>	<u>122 679 213</u>

8



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 900 343	78 900 343
Underhållsfond		799 137	971 736
Summa bundet eget kapital		79 699 480	79 872 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 19 163	- 490 880
Årets resultat		- 89 211	299 118
Summa fritt eget kapital		- 108 374	- 191 762
Summa eget kapital		79 591 106	79 680 317
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	41 826 762	42 050 262
Summa långfristiga skulder		41 826 762	42 050 262
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	298 000	298 000
Leverantörsskulder	17	32 570	140 685
Skatteskulder	18	3 671	2 178
Övriga skulder	19	- 506	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	562 724	507 771
Summa kortfristiga skulder		896 459	948 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 314 327	122 679 213

8

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-89 211	299 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	912 850	920 225
	<u>823 639</u>	<u>1 219 343</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>823 639</u>	<u>1 219 343</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	34 597	-102 122
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-52 175	151 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>806 061</u>	<u>1 268 692</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-223 500</u>	<u>-298 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-223 500</u>	<u>-298 000</u>
Årets kassaflöde	582 561	970 692
Likvida medel vid årets början	<u>2 195 294</u>	<u>1 224 602</u>
Likvida medel vid årets slut (se och Not 15)	<u>2 777 855</u>	<u>2 195 294</u>

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

5

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningst	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

o

Handwritten signature

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 136 158	3 300 858
Hyror, garage	227 150	274 470
Hyror, övriga	7 680	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 22 270	- 40 010
	<u>3 348 718</u>	<u>3 544 918</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	99 648	99 648
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 54	- 16
Inkassointäkter	360	660
Övriga rörelseintäkter	28	1 081
	<u>99 982</u>	<u>101 373</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	94 529	143 834
Underhåll	373 607	39 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 102	37 462
Försäkringspremier	36 933	35 190
Fastighetsskötsel	46 416	55 920
Systematiskt brandskyddsarbete	9 625	-
Städning gemensamma utrymmen	112 009	95 719
Obligatoriska besiktningar	116 165	103 784
Förbrukningsmateriel	12 882	10 100
Vatten	110 305	105 828
El	140 343	151 771
Uppvärmning*	450 195	319 528
	<u>1 542 111</u>	<u>1 098 140</u>

* Från januari 2016 kommer faktura för uppvärmning varje månad.

På så vis får vi framgent ett rättvisande belopp på förbrukningen på uppvärmning.

Förut har det varit näst intill omöjligt att periodisera denna kostnad.

OBS! Förbrukningen för sista kvartalet är dock uppskattad, verklig förbrukning är troligtvis lägre.

Orsaken är övergång till fjärravläsning. Kompensation för detta kommer retroaktivt 2017.

8

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	137 761	132 421
Resekostnader	4 473	–
IT-kostnader	129 547	129 536
Juridiska kostnader	975	1 170
Arvode, yrkesrevisorer	17 813	9 813
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Representation	13 050	548
Kontorsmateriel	1 369	4 794
Medlems- och föreningsavgifter	240 000	240 000
Köpta tjänster	5 625	6 744
Advokat och rättegångskostnader	16 425	9 750
	<u>567 938</u>	<u>536 575</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 450	30 486
Arvode till valberedningen	- 365	3 692
Arvode vicevärd	2 000	1 500
Föreningsvald revisor	3 323	1 692
Summa	<u>71 408</u>	<u>37 370</u>
Sociala kostnader	20 860	10 036
	<u>92 268</u>	<u>47 406</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 956	2 296
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4	354
Övriga ränteintäkter	224	–
	<u>2 184</u>	<u>2 650</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	424 906	747 477
Övriga räntekostnader	22	–
	<u>424 928</u>	<u>747 477</u>

8

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 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	-	-
Summa anskaffningsvärden	<u>123 800 000</u>	<u>123 800 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 473 619	-2 560 769
	<u>-3 473 619</u>	<u>-2 560 769</u>
Årets avskrivning byggnader	- 912 850	- 912 850
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 386 469</u>	<u>-3 473 619</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-	-
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 413 531	120 326 381
Varav		
Byggnader	100 413 531	101 326 381
Mark	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	44 467 000	39 448 000
Totalt taxeringsvärde	<u>44 467 000</u>	<u>39 448 000</u>
varav byggnader	37 867 000	34 763 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	36 875	36 875
	<u>36 875</u>	<u>36 875</u>
Årets anskaffningar	-	-
Summa anskaffningsvärden	<u>36 875</u>	<u>36 875</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 36 875	- 29 500
	<u>- 36 875</u>	<u>- 29 500</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	-	- 7 375
	-	<u>- 7 375</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 36 875</u>	<u>- 36 875</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-
Varav		8

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	420	840
Kundfordringar	50	50
	<u>470</u>	<u>890</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	39 472	38 190
	<u>39 472</u>	<u>38 190</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	41 471	36 933
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 528	21 525
Förutbetald samfällighetsavgift	–	60 000
Övriga periodiserade kostnader	20 000	–
	<u>82 999</u>	<u>118 458</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	1 601 525	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 176 330	2 195 294
	<u>2 777 855</u>	<u>2 195 294</u>

8

H
DGA

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	42 124 762	42 348 262
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 298 000	- 298 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	41 826 762	42 050 262

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,87%	2017-12-01		12 124 762		12 124 762
SBAB BANK AB	0,87%	2017-12-01		15 000 000		15 000 000
STADSHYPOTEK	1,12%	2016-12-01	15 000 000		15 000 000	
STADSHYPOTEK	0,86%	2018-09-01	15 000 000			15 000 000
STADSHYPOTEK	1,12%	2016-12-01	12 348 262		12 348 262	
			42 348 262	27 124 762	27 348 262	42 124 762

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, 40 634 762 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	32 570	140 685
	32 570	140 685

Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	3 671	2 178
	3 671	2 178

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	- 506	-
	- 506	-

8

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

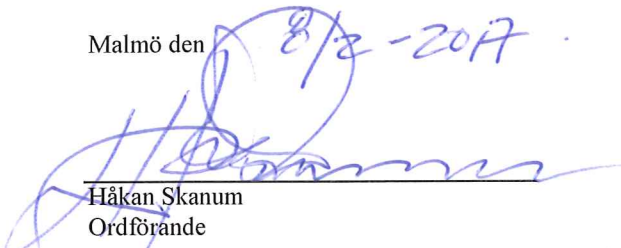
Upplupna sociala avgifter	22 967	12 293
Upplupna räntekostnader	30 056	34 321
Upplupna elkostnader	10 983	14 715
Upplupna värmekostnader	133 070	116 849
Upplupna revisionsarvoden	15 823	11 688
Upplupna styrelsearvoden	69 773	37 438
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 127	20 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 925	260 267
	<u>562 724</u>	<u>507 771</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
Summa ställda panter	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>

Malmö den


8/2-2017



Håkan Skanum
Ordförande



Urve Avasalu



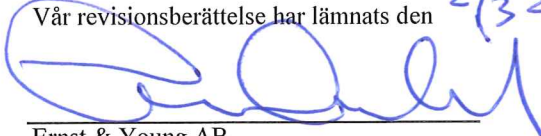
Johan Abrahamsson



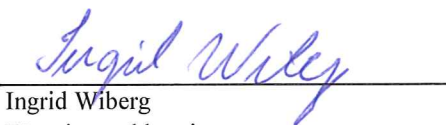
Anita Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2/3 2017



Ernst & Young AB
Thomas Anvelid, Auktoriserad revisor



Ingrid Wiberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kalkbrottet, orgnr: 769613-6683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kalkbrottet för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Kalkbrottet för år 2016-01-01 – 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2/3 2017

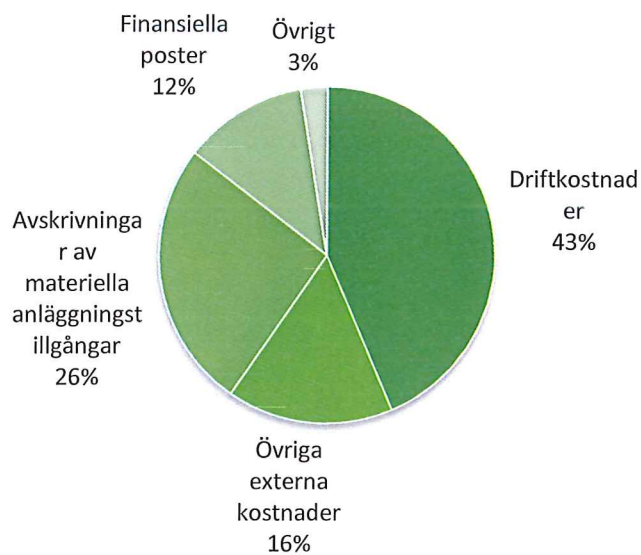
Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

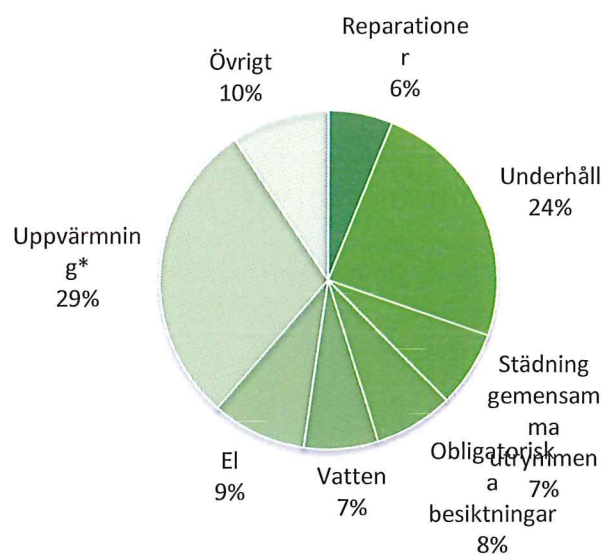
Ingrid Wiberg
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 542 111	1 098 140
Övriga externa kostnader	567 938	536 575
Personalkostnader	92 268	47 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	912 850	920 225
Finansiella poster	422 744	744 827
Summa kostnader	3 537 911	3 347 173



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	94 529	143 834
Underhåll	373 607	39 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 102	37 462
Försäkringspremier	36 933	35 190
Fastighetsskötsel	46 416	55 920
Systematiskt brandskyddsarbete	9 625	0
Städning gemensamma utrymmen	112 009	95 719
Obligatoriska besiktningar	116 165	103 784
Förbrukningsmateriel	12 882	10 100
Vatten	110 305	105 828
El	140 343	151 771
Uppvärmning*	450 195	319 528
Summa driftkostnader	1 542 111	1 098 140



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	4395	4395
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	22	33
Underhåll	85	9
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	9	9
Försäkringspremier	8	8
Fastighetsskötsel	11	13
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	25	22
Obligatoriska besiktningar	26	24
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	25	24
El	32	35
Uppvärmning*	102	73
Summa driftkostnader	351	250

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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 skuldtyngd 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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