
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kalkbrottet
Org nr: 769613-6683



Innehållsförteckning

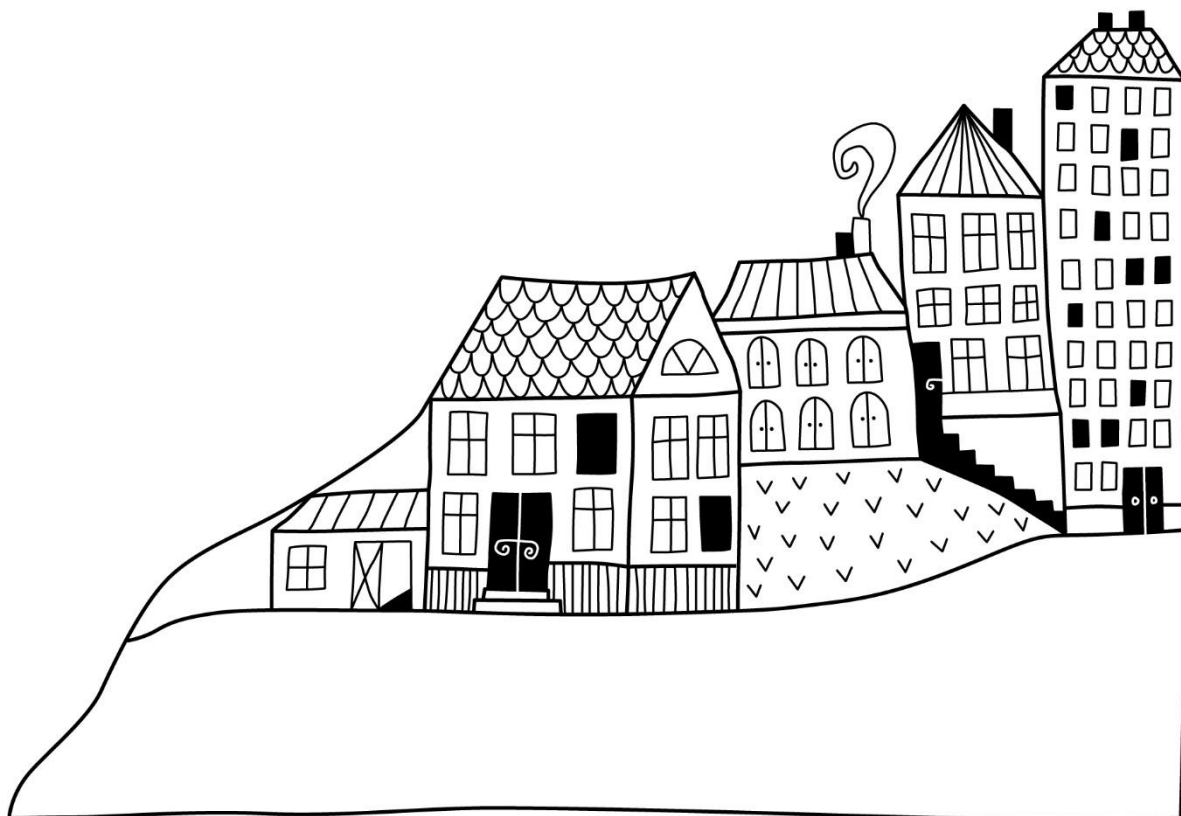
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Kassaflödesanalys

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kalkbrottet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårets
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-11. Nuvarande stadgar registrerades 2010-05-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre kostnader för underhåll och drift.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende främst på mindre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. låg rörlig ränta per helår 2017.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 324 % till 361 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 919 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 019 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Lokomobil 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	9	24	12

Dessutom tillkommer:

Garage-platser	MC-platser
55	4

Total tomtarea: 6 528 m²

Total bostadsarea: 4 395 m²

Årets taxeringsvärde 44 467 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 467 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lokomobilen tillsammans med BRF Stationsparken. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning samt står för gemensamt avtal om vatten och el.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 tkr och planerat underhåll för 1 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 211 tkr per år, för de närmast 9 åren. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 211 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Filterbyte	2012
OVK	2015

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Revidering av underhållsplan	1 301 kr

Inget utfört underhåll under verksamhetsåret, endast revidering av underhållsplanen.

Planerat underhåll	År
OVK, kanalrensning (vart tredje år)	2018
Målningsarbete	2019

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

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Håkan Skanum	Ordförande	Stämman	2018
Sara Johansson	Vice ordförande	Stämman	2018
Mattias Glasnovic	Sekreterare	Stämman	2019
Daniel Ljungberg	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Vald t.o.m. årsstämma
Jan Nielsen	Stämman	2018
Ann Malmqvist	Stämman	2018
Niklas Axelsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman, t o m 2018
Conny Nilsson	Föreningsvald revisor	Stämman, t o m 2018

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Maria Eriksson	Stämman, t o m 2018

Valberedning	Utsedd av
Kristin Moberg	Stämman, t o m 2018
Peter Nilsson	Stämman, t o m 2018

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

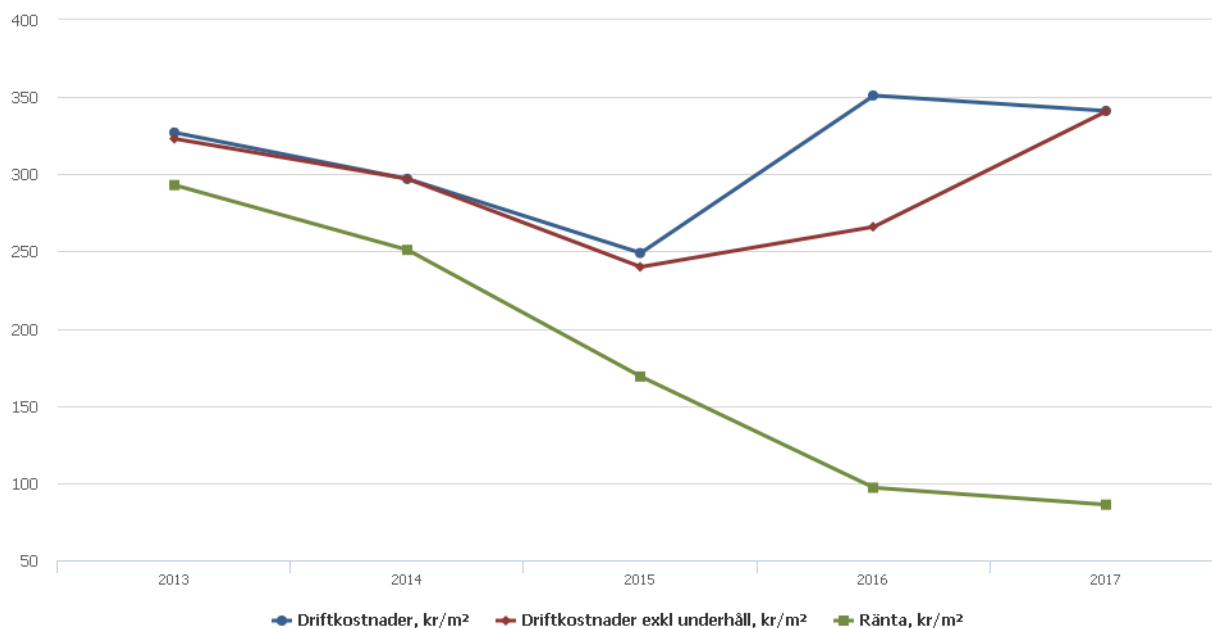
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den sänktes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 358	3 349	3 545	3 544	3 551
Resultat efter finansiella poster	101	-89	299	-252	-72
Årets resultat	101	-89	299	-252	-72
Resultat exklusive avskrivningar	1 019	824	1 219	668	249
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	808	623	1 047	490	78
Avsättning till underhållsfond kr/m²	48	46	39	40	39
Balansomslutning	122 255	122 314	122 679	122 527	123 133
Kassaflöde, indirekt metod	806	583	971	506	-107
Soliditet %	65	65	65	65	65
Likviditet %	361	324	248	66	113
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	714	714	748	750	745
Driftkostnader, kr/m²	341	351	249	297	327
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	341	266	240	297	323
Ränta, kr/m²	86	97	169	251	293
Underhållsfond, kr/m²	230	182	220	191	150
Lån, kr/m²	9 517	9 585	9 603	9 670	9 738

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	72 140 343	6 760 000	799 137	-19 163	-89 211
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-89 211	89 211
Reservering underhållsfond			211 493	-211 493	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 301	1 301	
Årets resultat					100 577
Vid årets slut	72 140 343	6 760 000	1 009 329	-318 566	100 577

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-108 374
Årets resultat	100 577
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-211 493
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 301

Summa -217 989

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -217 989

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	3 358 377		3 348 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 979		99 982
Summa rörelseintäkter		3 471 356		3 448 700
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-1 500 564		-1 542 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 384		-567 938
Personalkostnader	Not 6	-135 404		-92 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-918 850		-912 850
Summa rörelsekostnader		-2 996 203		-3 115 167
Rörelseresultat		475 154		333 533
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 927		2 184
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-379 503		-424 928
Summa finansiella poster		-374 577		-422 744
Resultat efter finansiella poster		100 577		-89 211
Årets resultat		100 577		-89 211

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	118 500 681	119 413 531
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	24 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 524 681	119 413 531
Summa anläggningstillgångar		118 524 681	119 413 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	5 065	470
Övriga fordringar	Not 13	39 039	39 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 501	82 999
Summa kortfristiga fordringar		146 605	122 941
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 583 576	2 777 855
Summa kassa och bank		3 583 576	2 777 855
Summa omsättningstillgångar		3 730 181	2 900 796
Summa Tillgångar		122 254 862	122 314 327

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	78 900 343	78 900 343	
Fond för yttre underhåll	1 009 329	799 137	
Summa bundet eget kapital	79 909 672	79 699 480	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-318 566	-19 163	
Årets resultat	100 577	-89 211	
Summa fritt eget kapital	-217 989	-108 374	
Summa eget kapital	79 691 683	79 591 106	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 528 762	41 826 762
Summa långfristiga skulder		41 528 762	41 826 762
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	298 000	298 000
Leverantörsskulder	Not 18	296 708	32 570
Skatteskulder	Not 19	4 205	3 671
Övriga skulder	Not 20	27 647	-506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	407 857	562 724
Summa kortfristiga skulder		1 034 417	896 459
Summa Eget kapital och Skulder		122 254 862	122 314 327

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 136 127	3 136 158
Hyror, garage	232 680	227 150
Hyror, övriga	3 360	7 680
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 790	-22 270
Summa nettoomsättning	3 358 377	3 348 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	41 520	99 648
IT-avgifter	58 128	0
Övriga ersättningar	12 992	0
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-54
Övriga rörelseintäkter	-1	28
Summa övriga rörelseintäkter	112 979	99 982

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 301	-373 607
Reparationer	-84 170	-94 529
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 230	-39 102
Försäkringspremier	-41 471	-36 933
Kabel- och digital-TV	-129 048	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 198	-9 625
Serviceavtal	-52 855	0
Obligatoriska besiktningar	-84 531	-116 165
Förbrukningsinventarier	-28 200	-12 882
Vatten	-120 974	-110 305
Fastighetsel	-119 858	-140 343
Uppvärmning*	-587 929	-450 195
Förvaltningsarvode drift	-205 799	-158 425
Summa driftkostnader	-1 500 564	-1 542 111

**2017 är första året då det blir en rättvisande bild på kostnaderna för uppvärmning. Tidigare år har fakturorna gått över varandra, avläsning har ej skett och kostnaderna har därför varierat kraftigt mellan åren.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-130 526	-137 761
Resekostnader	-2 870	-4 473
IT-kostnader	-463	-129 547
Arvode, yrkesrevisorer	-17 063	-17 813
Övriga förvaltningskostnader	-6 525	-900
Kreditupplysningar	0	-975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 232	0
Representation	-3 759	-13 050
Kontorsmateriel	-2 769	-1 369
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-740	0
Medlems- och föreningsavgifter	-240 006	-240 000
Konsultarvoden	-18 750	0
Bankkostnader	-2 682	0
Advokat och rättegångskostnader	0	-16 425
Övriga externa kostnader	0	-5 625
Summa övriga externa kostnader	-441 384	-567 938

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-89 600	-66 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 960	-4 958
Övriga kostnadsersättningar	-2 684	0
Sociala kostnader	-29 161	-20 860
Summa personalkostnader	-135 404	-92 268

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 850	-912 850
Avskrivning Installationer (IMD)	-6 000	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-918 850	-912 850

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 881	1 956
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	4
Övriga ränteintäkter	18	224
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 927	2 184

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-318 035	0
Övriga räntekostnader	-61 468	-424 928
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-379 503	-424 928

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	123 800 000	123 800 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**123 800 000** **123 800 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 386 469	-3 473 619
	- 4 386 469	- 3 473 619

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-912 850	-912 850
-----------------------------	----------	----------

- 912 850 **- 912 850****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 5 299 319** **- 4 386 469****Restvärde enligt plan vid årets slut****118 500 681** **119 413 531****Varav**

Byggnader	99 500 681	100 413 531
Mark	19 000 000	19 000 000

Taxeringsvärden

Byggnader	37 867 000	37 867 000
-----------	------------	------------

Mark	6 600 000	6 600 000
------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde **44 467 000** **44 467 000**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	36 875	36 875
	36 875	36 875
Årets anskaffningar		
IMD	30 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 875	36 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	-36 875	-36 875
	- 36 875	- 36 875
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning IMD	-6 000	0
	-6 000	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer på egen fastighet	-36 875	-36 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 875	-36 875
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 000	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 065	420
Kundfordringar	0	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 065	470

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	39 039	39 472
Summa övriga fordringar	39 039	39 472

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 521	41 471
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 826	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 504	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	21 528
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 650	20 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 501	82 999

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 606 406	1 601 525
Transaktionskonto	1 977 170	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 176 330
Summa kassa och bank	3 583 576	2 777 855

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	41 826 762	42 124 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-298 000	-298 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 528 762	41 826 762

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,86 %	2018-09-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SBAB	0,80 %	2018-12-03	12 124 762,00	0,00	298 000,00	11 826 762,00
SBAB	0,80%	2018-12-03	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			42 124 762,00	0,00	298 000,00	41 826 762,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 298 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 192 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 40 336 762 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	298 000	298 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	298 000	298 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	296 708	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	32 570
Summa leverantörsskulder	296 708	32 570

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	4 205	3 671
Summa skatteskulder	4 205	3 671

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	27 517	-506
Avräkning hyror och avgifter	130	0
Summa övriga skulder	27 647	-506

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 815	22 967
Upplupna räntekostnader	28 410	30 056
Upplupna elkostnader	17 262	10 983
Upplupna värmekostnader	89 340	133 070
Upplupna revisionsarvoden	16 980	15 823
Upplupna styrelsearvoden	4 480	69 773
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-5 241	9 127
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 811	270 925
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 857	562 724

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Skanum
Ordförande

Daniel Ljungberg

Sara Johansson

Mattias Glasnovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst &Young AB
Thomas Anvelid, Auktoriserad revisor

Conny Nilsson
Föreningsvald revisor