

Årsredovisning 2025

Brf Limestone

769636-2032



Välkommen till årsredovisningen för Brf Limestone

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-02 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MALMÖ SPEXET 1	2020	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 715 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 715 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Hjelseth	Ordförande
Tobias Traneborn	Vice ordförande
My Linder	Suppleant
Björn Martin Christopher Andersson	Styrelseledamot
Bo Magnus Malmquist	Styrelseledamot
Ing-Marie Lindberg	Sekreterare

Valberedning

Mats Johansson
Anders Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2026 ● Hissbesiktning
Systematiskt Brandskyddsarbete
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Skellefteå Kraft
Fastighetsförvaltning	Liva
Gas	EON
Telefon/KabelTV/Bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under maj utfördes en reparation av infarten till Hus 15.

Styrelsen beslutade om att sänka bostadsavgiften med 3% från 20260101, samtidigt beslutades också om att korrigera avgifterna för el, varmvatten och bredband/kabelTV för att bättre spegla de verkliga kostnaderna för medlemmarna.

Förändringar i avtal

I augusti tecknades ett 1-årigt fast prisavtal på el med Skellefteå Kraft.

Omförhandling av 2 lån genomfördes under hösten 2025. Lån 1 skrevs på 3 år och lån 2 på 1 år.

Under hösten tecknades ett avtal med Milton gällande service av värmesystemet.

Övriga uppgifter

Tillsammans med Peab genomfördes 5-årsbesiktning under i februari 2025. Styrelsen beslutade att ta in en extern besiktningsman för att säkerställa att besiktningen utfördes så noggrant som möjligt. Besiktningen ledde till en åtgärdsplan som under året har arbetats igenom med PEAB och dess underleverantörer.

Styrelsen har också uppdaterat underhållsplanen under året tillsammans med Nabo.

Under året reparerades en skadad sarg på parkeringen.

Föreningen hade också en gemensam städdag den 24:e maj som avslutades med grillning och samkväm. I december anordnades också en glöggkväll för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 178 002	3 953 146	3 436 767	2 934 493
Resultat efter fin. poster	-627 199	-854 307	-771 292	-872 657
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	1 545 800	445 800	334 350	222 900
Taxeringsvärde	77 200 000	68 800 000	68 800 000	68 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 061	1 003	873	743
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	94,2	91,7	89,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 773	13 878	13 994	14 117
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 773	13 878	13 994	14 117
Sparande / kvm totalyta, kr	202	107	130	95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	80	68	104
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	125	128	193
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	47	39	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	252	235	330
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	3,43	2,55	1,50
Räntekänslighet (%)	12,98	13,84	16,03	19,01

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 260 228 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är i huvudsak hänförligt till avskrivningar, vilka utgör bokföringsmässiga kostnader och inte påverkar föreningens likviditet.

Årets kassaflöde är negativt och förklaras främst av genomförda engångsåtgärder under 2025, däribland reparation av infart samt genomförd femårsbesiktning. Under året har föreningen även genomfört amorteringar i en omfattning som överstiger årets negativa kassaflöde, vilket påverkat likvida medel.

Avsättningen till framtida underhåll uppgår till 202 kr per kvm. Nivån är i linje med, och bedöms tillräcklig utifrån, föreningens fastställda underhållsplan och stärker den långsiktiga finansieringen av planerade underhållsåtgärder.

Styrelsens samlade bedömning är att årets resultat och kassaflöde inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina långsiktiga ekonomiska åtaganden. Mot bakgrund av föreningens ekonomiska ställning och underhållsplan bedöms nuvarande avgiftsnivå kunna kvarstå under 2026. Styrelsen följer dock kostnadsutvecklingen löpande och kan, vid behov, komma att ompröva avgiftsnivån framgent.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	109 250 000	-	-	109 250 000
Fond, yttre underhåll	445 800	-	1 100 000	1 545 800
Balanserat resultat	-2 505 119	-854 307	-1 100 000	-4 459 426
Årets resultat	-854 307	854 307	-627 199	-627 199
Eget kapital	106 336 374	0	-627 199	105 709 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-4 459 426
Årets resultat	-627 199
Totalt	-5 086 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	142 220
Att från yttre fond i anspråk ta	-122 500
Balanseras i ny räkning	-5 106 345
	-5 086 625

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 178 002	3 953 146
Övriga rörelseintäkter	3	61 746	770
Summa rörelseintäkter		4 239 748	3 953 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 973 640	-1 516 548
Övriga externa kostnader	9	-167 480	-150 873
Personalkostnader	10	-119 400	-109 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 253 388	-1 253 388
Summa rörelsekostnader		-3 513 908	-3 030 633
RÖRELSERESULTAT		725 839	923 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 846	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 354 885	-1 777 771
Summa finansiella poster		-1 353 039	-1 777 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-627 199	-854 307
ÅRETS RESULTAT		-627 199	-854 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	156 533 917	157 787 305
Summa materiella anläggningstillgångar		156 533 917	157 787 305
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 533 917	157 787 305
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 392	-0
Övriga fordringar	13	637	630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 402	83 857
Summa kortfristiga fordringar		135 431	84 487
Kassa och bank			
Kassa och bank		771 856	1 013 517
Summa kassa och bank		771 856	1 013 517
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		907 287	1 098 004
SUMMA TILLGÅNGAR		157 441 204	158 885 309

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 250 000	109 250 000
Fond för yttre underhåll		1 545 800	445 800
Summa bundet eget kapital		110 795 800	109 695 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 459 426	-2 505 119
Årets resultat		-627 199	-854 307
Summa fritt eget kapital		-5 086 625	-3 359 426
SUMMA EGET KAPITAL		105 709 175	106 336 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 712 872	8 789 912
Summa långfristiga skulder		32 712 872	8 789 912
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 455 660	42 765 701
Leverantörsskulder		45 438	462 772
Övriga kortfristiga skulder		-4 331	2 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	522 390	528 437
Summa kortfristiga skulder		19 019 157	43 759 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 441 204	158 885 309

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	725 839	923 283
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 253 388	1 253 388
	1 979 227	2 176 671
Erhållen ränta	1 846	181
Erlagd ränta	-1 360 523	-1 781 255
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 551	395 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 944	-39 848
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-424 186	276 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 420	632 235
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	16 111 475	17 380 312
Amortering av lån	-16 498 556	-17 813 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-387 081	-433 492
ÅRETS KASSAFLÖDE	-241 661	198 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 013 517	814 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	771 856	1 013 517

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Limestone är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 566 172	3 358 792
Hysesintäkter, p-platser	215 031	209 745
Övriga intäkter	18 468	18 204
Kabel-TV/Bredband	114 624	114 624
Vatten	63 731	61 092
El	199 976	190 689
Summa	4 178 002	3 953 146

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-11	-1
Övriga intäkter	0	771
Försäkringsersättning	59 956	0
Övriga rörelseintäkter	1 800	0
Summa	61 746	770

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	703	227 381
Fastskötsel/städ tjänster	224 257	0
Besiktning och service	225 775	161 654
Snöskottning	7 178	25 819
Övrigt	1 313	0
Summa	459 225	414 854

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 388	677
Soprum/miljöanläggning	10 557	4 440
Dörrar och lås/porttele	2 285	0
VA	16 670	8 009
Ventilation	0	12 500
El	0	3 150
Hissar	10 282	0
Gård/markytor	0	5 003
Garage och p-platser	4 300	0
Försäkringsärende/vattenskada	13 069	0
Summa	62 550	33 779

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	122 500	0
Summa	122 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	330 314	295 415
Uppvärmning	504 252	465 861
Vatten	188 422	174 385
Sophämtning	54 899	53 853
Summa	1 077 887	989 514

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 076	37 146
Självrisker	50 000	0
Bredband/Kabeltv	161 402	41 255
Summa	251 478	78 401

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 162
Övriga förvaltningskostnader	32 421	22 080
Juridiska kostnader	9 606	3 500
Revisionsarvoden	30 125	28 875
Ekonomisk förvaltning	95 328	95 256
Summa	167 480	150 873

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 800	88 201
Övriga arvoden	5 000	0
Sociala avgifter	25 600	21 623
Summa	119 400	109 824

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 354 689	1 777 749
Övriga räntekostnader	195	22
Summa	1 354 885	1 777 771

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 186 928	163 186 928
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 186 928	163 186 928
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 399 623	-4 146 235
Årets avskrivning	-1 253 388	-1 253 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 653 011	-5 399 623
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 533 917	157 787 305
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 325 384</i>	<i>21 325 384</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	7 800 000
Summa	77 200 000	68 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	637	630
Summa	637	630

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 664	61 793
Försäkringspremier	13 600	12 876
Förvaltning	18 138	9 188
Summa	99 402	83 857

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2027-12-30	2,64 %	17 269 472	17 380 312
Stadshypotek	2028-09-30	2,68 %	15 899 060	16 175 301
Stadshypotek	2026-09-30	2,41 %	9 210 088	9 210 088
Stadshypotek	2026-09-30	2,53 %	8 789 912	8 789 912
Summa			51 168 532	51 555 613
Varav kortfristig del			18 455 660	42 765 701

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 890 232 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 077	127 659
El	35 407	31 069
Vatten	15 709	14 400
Sociala avgifter	17 929	17 741
Utgiftsräntor	7 257	12 895
Förutbetalda avgifter/hyror	317 011	324 673
Summa	522 390	528 437

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 205 000	53 205 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Jan Hjelseth
Ordförande

Tobias Traneborn
Vice ordförande

Björn Martin Christopher Andersson
Styrelseledamot

Bo Magnus Malmquist
Styrelseledamot

Ing-Marie Lindberg
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 15:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 13:53

DOCUMENT ID:

ryrVJikTbx

ENVELOPE ID:

SJxmVyj16-g-ryrVJikTbx

DOCUMENT NAME:

Brf Limestone, 769636-2032 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

17 pages

SHA-512:

568f65f1db77699909f03c383017b2aa8584542b151b16
216a18c0fddcabb0bf751bf38d0acba1a16ab6ca6b71c2
841251a5fa39342c7cbb187903755ef580b2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO MAGNUS MALMQUIS T magnusmalmquist1982@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:55 17.04.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.145
2. Björn Martin Christopher Andersson Martin82andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:57 17.04.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
3. Jan Hjelseth jan.coach@hotmail.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:05 17.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.175.90
4. TOBIAS TRANEORN tobias.traneborn@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:09 17.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. ING-MARIE LINDBERG blidregn@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:35 17.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.99.110
6. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:25 17.04.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.0

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Limestone, 769636-2032.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Limestone för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Limestone för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Halmstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 15:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 13:53

DOCUMENT ID:

rk44k jy6-e

ENVELOPE ID:

HJ7VJiyTZx-rk44k jy6-e

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse BRF Limenstone.pdf

2 pages

SHA-512:

0ea23018a665cb0eea717a12a025394955d3ea0de2e77
37ea63bdf9ee11a3c496d0e23c85fda2532c3d3ad9382d
41bbcd9c22c7671f1c576917083d4c590a8f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	17.04.2026 15:27	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	17.04.2026 15:27	Low	IP: 213.115.65.0

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed