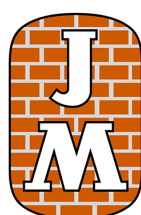


# Årsredovisning 2023

## Brf Kalkbrottet på Limhamn

769637-7386



**@home**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kalkbrottet på Limhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-14.

### Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeår.

### Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hattsnäcken 1. Föreningen har 61 bostadsrättslägenheter om totalt 5384 kvm. Antal parkeringsplatser är 66 varav 45 i garage och 8 platser försedda med laddpunkt för elbil samt 3 MC-platser.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

#### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd föruthyrning.

#### Styrelsens sammansättning

Ronny Ivehed	Ordförande
Amelia Johansson	Styrelseledamot
Johan Siecke	Styrelseledamot
Ola Clarin	Styrelseledamot
Tine Ansbjerg Rengifo Pezo	Styrelseledamot
Per Anders Holger Lorentzon	Suppleant
Per Håkan Olsson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### Valberedning

Magnus Elmquist, sammankallande  
Liselotte Ivehed  
Karin Petersson

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2019.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
	Suppleant	Ernst & Young

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2051.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har vidtagit vissa åtgärder samt inköp och arbete. Troligtvis orsakade kommunens arbete /klippa gräs vid entréerna att en glasruta splittrades. Styrelsen anlidade Glaspågarna; Limhamn, som bytte hela kassetten vid entrén till 63:an.

Det fortsätter läcka in vatten i källaren, vid styrelserummet samt källarförråden. JM AB kommer försöka åtgärda detta. Problemet har funnits i stort sett sedan vi flyttade in.

## Ekonomi

### Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 347 750 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. . Ett av lånen har flyttats till Handelsbanken, som gav bättre ränta än Nordea.

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under det gångna året höjde styrelsen avgiften med 5%.

## Övriga uppgifter

Trivselgruppen ordnade vår- & höststädning inom föreningens område. Till dessa var det bra uppslutning. Julgranar blev inköpta, för allas trevnad och de ordnade även glögg till andra advent. JM och besiktningsman började med 2-års besiktningen. Denna är dock inte slutförd ännu. I slutet av året drabbades en boende av vattenläcka, vilket innebar stora umbäranden för familjen. Orsaken till läckaget berodde till stor del på "felbygge" av ledningarna i trappa 63. GreenClean installerade 22 nya ladd-platser (13 i garage och 9 utomhus). För detta ansökte vi om bidrag från Naturvårdsverket och i dagarna fick vi beslutet att vi beviljats 223 993 kr i bidrag (50% av totalen). I samband med detta lät vi installera belysning i våra cykelskjul utomhus. Detta inkluderades i kostnaden för ladd-stolparna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	4 656 893	2 531 666
Resultat efter fin. poster	-1 218 659	-500 359
Soliditet (%)	72	72,5
Yttre fond	134 305	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 244	-
Sparande per kvm totalyta, kr	138	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	-
Räntekänslighet (%)	18,80	-

**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 313 712 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas höjas i takt med en ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	106 326 000	-	-	106 326 000
Upplåtelseavgifter	99 999 000	-	-	99 999 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	0	-	134 305	134 305
Balanserat resultat	0	-500 359	-134 305	-634 664
Årets resultat	-500 359	500 359	-1 218 659	-1 218 659
<b>Eget kapital</b>	<b>205 824 641</b>	<b>0</b>	<b>-1 218 659</b>	<b>204 605 981</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-634 664
Årets resultat	-1 218 659
<b>Totalt</b>	<b>-1 853 324</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	565 428
Balanseras i ny räkning	-2 418 752
	<b>-1 853 324</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 656 893	2 531 665
Rörelseintäkter	3	163 801	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 820 694</b>	<b>2 531 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 693 346	-980 822
Övriga externa kostnader	8	-133 498	-102 661
Personalkostnader	9	-86 244	-43 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 960 764	-961 716
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 873 853</b>	<b>-2 088 371</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>946 842</b>	<b>443 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 658	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 167 159	-943 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 165 501</b>	<b>-943 653</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 218 659</b>	<b>-500 359</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 218 659</b>	<b>-500 359</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 17	280 639 852	282 563 284
Maskiner och inventarier	11	522 651	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>281 162 503</b>	<b>282 563 284</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>281 162 503</b>	<b>282 563 284</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		86 568	71 309
Övriga fordringar	12	1 013 894	1 256 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	133 234	154 260
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 233 696</b>	<b>1 482 330</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 090	1 742
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 090</b>	<b>1 742</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 235 786</b>	<b>1 484 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>282 398 289</b>	<b>284 047 356</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		206 325 000	206 325 000
Fond för yttre underhåll		134 305	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>206 459 305</b>	<b>206 325 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-634 664	0
Årets resultat		-1 218 659	-500 359
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 853 324</b>	<b>-500 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>204 605 981</b>	<b>205 824 641</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	76 160 750	51 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>76 160 750</b>	<b>51 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	529 500	25 665 000
Leverantörsskulder		119 144	537 769
Skatteskulder		204 770	0
Övriga kortfristiga skulder	15	-1 968	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	780 111	619 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 631 557</b>	<b>26 822 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>282 398 289</b>	<b>284 047 356</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>946 842</b>	<b>443 294</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 960 764	961 716
	<b>2 907 606</b>	<b>1 405 010</b>
Erhållen ränta	1 658	115
Erlagd ränta	-2 167 159	-943 768
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>742 105</b>	<b>461 357</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-328 663	-189 064
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 658	352 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>357 784</b>	<b>625 063</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-559 983	-72 900 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-559 983</b>	<b>-72 900 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	49 230 000
Upptagna lån	0	77 200 000
Amortering av lån	-374 750	-77 560 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-374 750</b>	<b>48 870 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-576 949</b>	<b>-23 404 937</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 258 503</b>	<b>24 663 440</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>681 554</b>	<b>1 258 503</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kalkbrottet på Limhamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

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.

### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 609 609	1 718 934
Hysesintäkt förråd	58 320	34 950
Hysesintäkter garage	533 350	265 629
Intäkter internet	161 040	80 520
Varmvatten	69 251	13 276
EI	203 802	182 189
Övriga intäkter	9 526	13
Andrahandsuthyrning	11 995	3 596
Intäkt från entreprenör ej moms	0	232 559
<b>Summa</b>	<b>4 656 893</b>	<b>2 531 665</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	163 801	0
<b>Summa</b>	<b>163 801</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	192 386	67 807
Serviceavtal	10 460	8 636
Besiktning och service	15 114	0
Trädgårdsarbete	26 709	84 845
Snöskottning	12 103	4 641
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	35 637	17 069
Löpande rep VA/sanitet	5 788	0
Löpande rep och underhåll hissar	6 986	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	1 100	0
<b>Summa</b>	<b>306 283</b>	<b>182 999</b>

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	25 300
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25 300</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	483 730	371 731
Uppvärmning	317 012	118 344
Vatten	184 929	85 132
Sophämtning	118 941	59 254
<b>Summa</b>	<b>1 104 612</b>	<b>634 462</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 015	31 689
Digitala tjänster	183 352	82 222
Övrigt	0	24 150
Beräknad fastighetsskatt	36 084	0
<b>Summa</b>	<b>282 451</b>	<b>138 061</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 034	7 180
Övriga förvaltningskostnader	5 459	8 318
Revisionsarvoden	27 750	10 000
Ekonomisk förvaltning	91 406	41 188
Fasadändring	5 850	35 975
<b>Summa</b>	<b>133 498</b>	<b>102 661</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	68 550	32 851
Sociala avgifter	17 694	10 322
<b>Summa</b>	<b>86 244</b>	<b>43 173</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	283 525 000	0
Omklassificeringar	0	283 525 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>283 525 000</b>	<b>283 525 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-961 716	0
Årets avskrivning	-1 923 432	-961 716
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 885 148</b>	<b>-961 716</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>280 639 852</b>	<b>282 563 284</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 712 920</i>	<i>52 712 920</i>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	559 983	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>559 983</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-37 332	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-37 332</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>522 651</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	168 686	0
Skattekonto	165 459	0
Övriga fordringar	285	0
Klientmedelskonto	679 464	1 256 761
<b>Summa</b>	<b>1 013 894</b>	<b>1 256 761</b>



### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Avfall	2 959	432
Försäkringspremier	47 962	47 028
Kabel-TV	29 464	30 031
Upplupna hyror och avgifter	52 849	75 493
Hemsida	0	1 276
<b>Summa</b>	<b>133 234</b>	<b>154 260</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-04-16	2,49 %	26 230 000	26 455 000
Nordea	2027-04-21	2,66 %	25 080 000	25 305 000
Stadshypotek	2028-04-30	3,87 %	25 100 000	25 305 000
Stadshypotek	2028-06-01	3,82 %	280 250	
<b>Summa</b>			<b>76 690 250</b>	<b>77 065 000</b>
Varav kortfristig del			529 500	25 665 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 042 750 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 15, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	1 022	0
Lagstadg soc avg lönesk	-2	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-2 988	0
<b>Summa</b>	<b>-1 968</b>	<b>0</b>

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
El	78 279	110 452
Uppvärmning	44 878	41 528
Kabel-TV	688	0
Utgiftsräntor	169 043	0
Vatten	16 877	0
Sociala avgifter	14 709	11 382
Förutbetalda avgifter/hyror	383 824	376 209
Teknisk förvaltning	0	24 150
Styrelsearvoden	46 813	36 225
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>780 111</b>	<b>619 946</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	77 200 000	77 200 000

## Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Ronny Ivehed  
Ordförande

---

Amelia Johansson  
Styrelseledamot

---

Johan Siecke  
Styrelseledamot

---

Ola Clarin  
Styrelseledamot

---

Tine Ansbjerg Rengifo Pezo  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 17:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 08.05.2024 13:28

DOCUMENT ID:

B18AZ1FzA

ENVELOPE ID:

B1ezR-1KMA-B18AZ1FzA

DOCUMENT NAME:

Brf Kalkbrottet ÅR 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Amelia Johansson</b> amelia.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:10 08.05.2024 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 45.138.239.58
<b>Ola Ingemar Clarin</b> ola.clarin@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:14 08.05.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.220.153
<b>Bo Ronny Ivehed</b> nonne1952@live.se	Signed Authenticated	08.05.2024 14:51 08.05.2024 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.162.223
<b>TINE ANSBJERG RENGIFO PEZO</b> tinedk2000@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:58 08.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.109
<b>Hans Johan Siecke</b> siecke66@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:27 08.05.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.106.157
<b>ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:11 08.05.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.149

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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn, 769637-7386

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn för år 2023.

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 2023 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 iverksätta 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. Risker 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.

## 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 Kalkbrottet på Limhamn för år 2023 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 17:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 08.05.2024 16:35

DOCUMENT ID:

rkhTbKzA

ENVELOPE ID:

BJxohTbFzC-rkhTbKzA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kalkbrottet.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:11 08.05.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.149

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