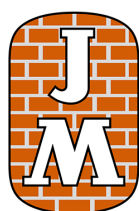


Årsredovisning 2024

Brf Kalkbrottet på Limhamn

769637-7386



@home



Hk5z8SCkel-Sy6f8B01xl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kalkbrottet på Limhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. I
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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommer 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-14 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna 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.

Moms

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 fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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. Dessa krav 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. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

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

Föreningens ekonomi

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.

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämma 2024-05-22

Ronny Ivehed	Ordförande
Amelia Johansson	Sekreterare
Johan Siecke	Styrelseledamot
Per Anders Lorentzon	Styrelseledamot
Håkan Olsson	Styrelseledamot
Jeanette Hellberg	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter extra föreningsstämma 2024-09-02

Ronny Ivehed	Ordförande
Amelia Johansson	Sekreterare
Jeanette Hellberg	Styrelseledamot
Per Anders Lorentzon	Styrelseledamot
Håkan Olsson	Styrelseledamot
Madeleine Andersson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Liselotte Ivehed
Magnus Elmquist
Karin Petersson

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Styrelsemöte och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-02 där en ny ledamot och en suppleant valdes in.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 565 428 kr.

Avtal med leverantörer

El	El-Pågarna
Teknisk förvaltning	Städexperten
Hissar	Kone hiss
Lås/nycklar	Certego
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Trivselgruppen ordnade vår- & höststädning inom föreningens område. Till dessa var det bra uppslutning. Julgranar blev inköpta, för allas trevnad. De ordnade även glögg till tredje advent. JM och besiktningsman började med 2-års besiktningen med därpå följande efterbesiktning.

I slutet av året drabbades en boende av vattenläcka, vilket innebar stora umbäranden för familjen. Föreningen blev tvungna att betala faktura för spolning samt filmning av rören till en summa av ca 38.000 kr. Orsaken till läckaget berodde till stor del på "felbygge" av ledningarna i trappa 63. Med anledning av detta och tre nya läckage/stopp i trappa 61-63-ledningarna kommer vi under 2025 genomföra stamspolning.

Green-Clean installerade 22 nya ladd-platser (13 i garage och 9 utomhus).

Den 1 december inleddes Radon-mätning i fastigheterna. Avslutas 31 januari 2025.

El-pågarna installerade en "larm-lampa" vid garageuppfarten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 993 386	4 656 893	2 531 666
Resultat efter fin. poster	-1 485 201	-1 218 659	-500 359
Soliditet (%)	72	72	72,5
Yttre fond	565 428	134 305	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	84,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 146	14 244	-
Sparande per kvm totalyta, kr	95	138	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	183	-
Räntekänslighet (%)	17,31	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 377 099 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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastat 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 ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	106 326 000	-	-	106 326 000
Upplåtelseavgifter	99 999 000	-	-	99 999 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	134 305	-	565 428	699 733
Balanserat resultat	-634 664	-1 218 659	-565 428	-2 418 752
Årets resultat	-1 218 659	1 218 659	-1 485 201	-1 485 201
Eget kapital	204 605 981	0	-1 485 201	203 120 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 418 752
Årets resultat	-1 485 201
Totalt	-3 903 953
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	565 428
Balanseras i ny räkning	-4 469 381
	-3 903 953

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 993 383	4 656 893
Rörelseintäkter		28 654	163 801
Summa rörelseintäkter		5 022 037	4 820 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 961 523	-1 693 346
Övriga externa kostnader	7	-159 294	-133 498
Personalkostnader	8	-103 681	-86 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 994 364	-1 960 764
Summa rörelsekostnader		-4 218 862	-3 873 853
RÖRELSERESULTAT		803 176	946 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 943	1 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 295 320	-2 167 159
Summa finansiella poster		-2 288 377	-2 165 501
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 485 201	-1 218 659
ÅRETS RESULTAT		-1 485 201	-1 218 659

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	278 716 420	280 639 852
Maskiner och inventarier	11	115 729	522 651
Summa materiella anläggningstillgångar		278 832 149	281 162 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		278 832 149	281 162 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 254	86 568
Övriga fordringar	12	926 344	1 013 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	193 801	133 234
Summa kortfristiga fordringar		1 170 399	1 233 696
Kassa och bank			
Kassa och bank		204 221	2 090
Summa kassa och bank		204 221	2 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 374 620	1 235 786
SUMMA TILLGÅNGAR		280 206 769	282 398 289

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 325 000	206 325 000
Fond för yttre underhåll		699 733	134 305
Summa bundet eget kapital		207 024 733	206 459 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 418 752	-634 664
Årets resultat		-1 485 201	-1 218 659
Summa fritt eget kapital		-3 903 953	-1 853 324
SUMMA EGET KAPITAL		203 120 780	204 605 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	49 761 250	76 160 750
Summa långfristiga skulder		49 761 250	76 160 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	26 399 500	529 500
Leverantörsskulder		88 605	119 144
Övriga kortfristiga skulder	15	5 500	-1 968
Skatteskulder		56 000	204 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	775 134	780 111
Summa kortfristiga skulder		27 324 739	1 631 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 206 769	282 398 289

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	803 176	946 842
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 994 364	1 960 764
	2 797 540	2 907 606
Erhållen ränta	6 943	1 658
Erlagd ränta	-2 295 320	-2 167 159
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 163	742 105
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 987	-328 663
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-176 818	-55 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 331	357 784
Investeringsverksamheten		
Erhållna bidrag	335 990	-559 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten	335 990	-559 983
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-529 500	-374 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-529 500	-374 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	140 821	-576 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	681 554	1 258 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	822 375	681 554

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 tidigare år.

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	120 år
Installationer	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, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 862 536	3 609 609
Hysesintäkter garage	534 600	533 350
Hysesintäkter förråd	53 600	58 320
Intäkter internet	161 040	161 040
Varmvatten	75 112	69 251
El	300 743	203 802
Övriga intäkter	29 230	9 526
Andrahandsuthyrning	5 176	11 995
Erhållna statliga bidrag	0	163 801
Summa	5 022 037	4 820 694

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	195 496	192 386
Serviceavtal	29 240	10 460
Besiktning och service	32 060	15 114
Trädgårdsarbete	27 445	26 709
Snöskottning	7 894	12 103
Summa	292 136	256 772

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	37 370	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	950	35 637
Löpande rep och underhåll installationer	3 880	0
Löpande rep VA/sanitet	38 781	5 788
Löpande rep ventilation	29 826	0
Löpande rep och underhåll hissar	0	6 986
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	11 036	1 100
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	10 667	0
Reparation försäkringsskada	12 562	0
Övriga rep./underhåll	5 500	0
Summa	150 572	49 511

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	614 243	483 730
Uppvärmning	305 609	317 012
Vatten	205 644	184 929
Sophämtning	97 444	118 941
Summa	1 222 940	1 104 612

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	66 346	63 015
Kabel-TV	201 530	183 352
Beräknad fastighetsskatt	28 000	36 084
Summa	295 876	282 451

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 099	3 034
Övriga förvaltningskostnader	26 077	5 459
Revisionsarvoden	26 875	27 750
Ekonomisk förvaltning	99 750	91 406
Övriga externa kostnader avdragsgillt	3 493	5 850
Summa	159 294	133 498

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	82 072	68 550
Sociala avgifter	21 609	17 694
Summa	103 681	86 244

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 293 006	2 164 199
Övriga räntekostnader	2 314	2 960
Summa	2 295 320	2 167 159

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 525 000	283 525 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 525 000	283 525 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 885 148	-961 716
Årets avskrivning	-1 923 432	-1 923 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 808 580	-2 885 148
Utgående restvärde enligt plan	278 716 420	280 639 852
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	52 712 920	52 712 920
Taxeringsvärde byggnad småhusenhet	24 480 000	23 536 000
Taxeringsvärde mark småhusenhet	15 049 000	13 456 000
Totalt	39 529 000	36 992 000
Taxeringsvärde byggnad hyreshusenhet	83 800 000	83 800 000
Taxeringsvärde byggnad hyreshusenhet	16 600 000	16 600 000
Totalt	100 400 000	100 400 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	559 983	0
Inköp	-335 990	559 983
Utgående anskaffningsvärde	223 993	559 983
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 332	0
Avskrivningar	-70 932	-37 332
Utgående avskrivning	-108 264	-37 332
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 729	522 651

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	168 686
Skattekonto	297 964	165 459
Momsfordran	9 941	0
Övriga fordringar	285	285
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	618 154	679 464
Summa	926 344	1 013 894

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 508	2 959
Försäkringspremier	55 157	47 962
Kabel-TV	77 531	29 464
Upplupna hyror, avgifter	51 605	52 849
Summa	193 801	133 234

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-04-16	2,49 %	26 050 000	26 230 000
Nordea	2027-04-21	2,66 %	24 900 000	25 080 000
Stadshypotek	2028-04-30	3,87 %	24 960 000	25 100 000
Stadshypotek	2028-06-01	3,82 %	250 750	280 250
Summa			76 160 750	76 690 250
Varav kortfristig del			26 399 500	529 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 513 250 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	2024-12-31	2023-12-31
Utläggsskulder	5 500	0
Redovisningskonto moms	0	1 022
Lagstadg soc avg lönesk	0	-2
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-2 988
Summa	5 500	-1 968

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	67 624	78 279
Uppvärmning	43 012	44 878
Kabel-TV	0	688
Utgiftsräntor	165 433	169 043
Vatten	18 873	16 877
Renhållning	4 275	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 753	14 709
Förutbetalda avgifter/hyror	385 026	383 824
Beräknat styrelsearvode	50 138	46 813
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	775 134	780 111

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 200 000	77 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi beslöt att höja avgiften med 5% fr.o.m. Q1. Styrelsen har vidtagit vissa åtgärder samt inköp och arbete. Det fortsätter läcka in vatten i källaren, vid styrelserummet. JM AB kommer försöka åtgärda detta. De har lyckats täta på ett ställe men det läcker fortfarande in. Problemet har funnits i stort sett sedan vi flyttade in för tre (3) år sedan. Vi har sagt upp avtalet med Städexperten per mars månad -25. Vi har begärt in offerter från minst tre olika firmor / entreprenörer. Vi har lagt in ett nytt nätverk i garaget.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bo Ronny Ivehed
Ordförande

Amelia Johansson
Sekreterare

Ann Jeanette Hellberg
Styrelseledamot

Per Anders Holger Lorentzon
Styrelseledamot

Per Håkan Olsson
Styrelseledamot

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

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 11:20

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 29.04.2025 14:29

DOCUMENT ID:

Sy6f8B01xl

ENVELOPE ID:

Hk5z8Sckel-Sy6f8B01xl

DOCUMENT NAME:

Brf Kalkbrottet på Limhamn ÅR 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JEANETTE HELLBERG hellbergjeanette@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 14:40 29.04.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.192.204
AMELIA JOHANSSON amelia.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 15:01 29.04.2025 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 45.138.239.58
Bo Ronny Ivehed nonne1952@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 15:11 29.04.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.75.91
Per Håkan Olsson hakan.p.olsson@icloud.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 16:52 29.04.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.16.16
Per Anders Holger Lorentzon palorentzon58@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 19:58 29.04.2025 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.72.226
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 11:20 30.04.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.148

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn, org.nr 769637-7386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn för år 2024.

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 2024 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 Kalkbrottet på Limhamn för år 2024 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 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 11:20

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 30.04.2025 08:59

DOCUMENT ID:

ry0UcB1xle

ENVELOPE ID:

Byz6L5rJegg-ry0UcB1xle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kalkbrottet på Limhamn.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	30.04.2025 11:20	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	30.04.2025 11:18	Low	IP: 213.115.249.148

* 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