



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kalk på Limhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Malmö 2025-04-28

Till medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kalk på Limhamn

Den 14 maj hålls en **kombinerad inflyttningsstämma och ordinarie föreningsstämma** för vår nybildade förening. Det är en viktig milstolpe i vårt gemensamma boende, och vi ser fram emot att träffa så många som möjligt av er då.

Observera att detta inte är den slutliga överlämnande stämman – den kommer att hållas under 2027. Fram till dess kommer **HSB Malmö att ha majoritet i styrelsen**. Under denna uppbyggnadsfas är det därför extra värdefullt att vi som medlemmar också börjar engagera oss successivt i föreningens arbete.

Vid årets stämma ska vi välja:

- **Två ledamöter till styrelsen**
- **Minst två suppleanter till styrelsen och högst fyra**
- **Två revisorer samt två ersättare**
- **En samarbetskommitté, förslagsvis tre ledamöter**
- **En valberedning om tre ledamöter**

Valberedningens arbete kommer att påbörjas efter stämman med sikte på nästa års föreningsstämma.

Ingen ska känna att de inte kan bidra – **HSB Malmö erbjuder ett kursprogram** för förtroendevalda så att alla som vill engagera sig får det stöd och den kunskap som behövs.

Om du är intresserad av att kandidera eller nominera någon annan, är du varmt välkommen att kontakta styrelsen eller att lyfta det på stämman. Tillsammans bygger vi en stark och trivsamt förening!

Årsstämman äger rum på restaurang Vessel i Limhamn, Strandgatan 50. Mötet börjar kl. 18. Se bilagd kallelse och dagordning.

Skicka ett mail till bengt.skanhamre@hsb.se senast den 9 maj med uppgift om lägenhetsnummer och om du kommer själv eller i sällskap. Det kommer att serveras en räkmacka inklusive kaffe, te och bordsvatten. Övrig dryck kan mot egen betalning beställas separat i baren.

Vänliga hälsningar,

Styrelsen

HSB Bostadsrättsförening Kalk på Limhamn

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsföreningen Kalk på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma och inflyttningsstämma.

Datum: **Onsdagen den 14 maj**
Tid: **Klockan 18:00**
Lokal: **Restaurang Vessel, Strandgatan 50 på Limhamn**

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen, samarbetskommitté och övriga funktioner.



HSB – där möjligheterna bor

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande respektive val av ledamöter i samarbetskommitté och övriga funktionärer.
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Information och beslut om balkonginglasning
25. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kalk på Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769639-8630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Malmö Skålnäcken 1	2021-04-26	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	förråd	111
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 603
12	p-platser	0
81	garageplatser	0
Totalt 195 objekt		6 714

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 12 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 39 st 3 rok, 14 st 4 rok, 8 st 4.5 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lisa Renntun	Ordförande	2022-10-28
Bengt Skånhamre	Ledamot	2022-05-04
Sandra af Forselles	Ledamot	2023-02-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Skånhamre, Sandra af Forselles och Lisa Renntun.

Revisorer har varit: Bengt-Åke Hägg och Björn Walter Klefbohm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Finns ingen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 1 röstberättigad medlem.

Extra stämma hölls 2024-08-13 för att anta nya stadgar.

Extra stämma hölls 2024-10-22 för att besluta om att teckna kollektivt bostadsrättstillägg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under det gångna året har etapp 1 av föreningens hus färdigställts och inflyttning skedde den 2-4 december 2024, då flyttades det in i 34 lägenheter. Etapp 2 planeras att färdigställas under februari 2025 med inflyttning i månadsskiftet februari-mars 2025.

Styrelsen har under året tecknat de leverantörsavtal som behövs för att kunna tillgodose föreningens behov gällande drift, renhållning och service, samt de serviceavtal som krävs för att säkerställa garantin på entreprenaden.

Ekonomi

Den första boendekalkylen för Kalk gjordes under en period då räntorna var låga och övriga kostnader höll sig på en nivå som inte påverkats av de händelser vi upplevde runt om oss. Den ekonomiska planen som upprättades i augusti 2024 visade på ett behov av en höjning av månadsavgiften med 16 %. Bakgrunden till det hela var att vår förening liksom andra över hela landet hade drabbats av ökade kostnader. Räntekostnaderna hade stigit liksom övriga kostnader som för t ex uppvärmning, vatten, el och servicekostnader för vår utrustning, alla på ett oväntat sätt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningen är nybildad har inga större underhållsåtgärder genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 29 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 40 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-8	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	42 568	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	42 568	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1 925	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	17	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	22	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	27	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	175	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	8	0	0	0
Soliditet, %	25	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är helt ny och det har inte blivit helt jämt med intäkter och kostnader på denna månad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 6 348 268 kr.

Avgifterna är satta mot beräknad kostnad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	91 655 000	91 655 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	91 655 000	91 655 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	165	8 429	0	8 594
Årets resultat, kr	8 429	-8 429	-50 403	-50 403
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 594	0	-50 403	-41 809
S:a eget kapital, kr	8 594	0	91 604 597	91 613 191

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 594
Årets resultat, kr	-50 403
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-41 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-41 809

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	175 067 175 067	0 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-178 034	0
Övriga kostnader	4	-59 721	-415
		-237 755	-415
Rörelseresultat		-62 688	-415
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 286	8 844
		12 286	8 844
Årets resultat		-50 403	8 429

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	74 474 678	74 474 678
Pågående nyanläggningar		298 052 748	169 501 047
		372 527 426	243 975 725
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	6	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		372 527 926	243 976 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300 000	100 000
Avgifts- och hyresfordringar		12 010	0
Avräkningskonto HSB Malmö		6 348 268	15 578 594
Övriga fordringar	7	20 000	20 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 036	0
		6 787 314	15 698 594
Summa omsättningstillgångar		6 787 314	15 698 594
SUMMA TILLGÅNGAR		379 315 240	259 674 819

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 655 000	0
		91 655 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 594	165
Årets resultat		-50 403	8 429
		-41 809	8 594
Summa eget kapital		91 613 191	8 594
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	9	280 527 426	254 765 725
Leverantörsskulder		129 597	0
Övriga skulder	10	6 765 692	4 900 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 334	0
Summa kortfristiga skulder		287 702 049	259 666 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		379 315 240	259 674 819

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-50 403

8 429

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-50 403****8 429****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-439 046

-100 000

Förändring av kortfristiga skulder

2 274 124

-72 664 378

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 784 675****-72 755 949****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-129 097 701

-169 461 347

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

50 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-129 097 701****-169 411 347****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

120 431 700

254 765 725

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**120 431 700****254 765 725****Årets kassaflöde****-6 881 326****12 598 429****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

15 578 594

2 980 165

Likvida medel vid årets slut**8 697 268****15 578 594**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	146 040	0
Hysesintäkter	24 391	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	4 636	0
	175 067	0

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	90 147	0
Vatten	22 332	0
Sophämtning	12 762	0
Övriga kostnader	4 828	0
Snörenhållning	7 488	0
Fastighetsskötsel, grundavtal	26 879	0
Serviceavtal	4 549	0
Bredband	9 049	0
	178 034	0

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	31 250	0
Medlemsavgift HSB	415	415
Lämnade bidrag och gåvor	100	0
Övriga kostnader	27 956	0
	59 721	415

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Mark	74 474 678	74 474 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 474 678	74 474 678
Utgående redovisat värde	74 474 678	74 474 678
Taxeringsvärden byggnader	493 000 000	
Taxeringsvärden mark	69 000 000	20 384 000
	562 000 000	20 384 000
Bokfört värde mark	74 474 678	74 474 678
	74 474 678	74 474 678

Not 6 Andelar

	Bokfört värde	Bokfört värde
Namn	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
	20 000	20 000
	20 000	20 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	95 856	0
Förutbetald bredband	11 180	0
	107 036	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	91 150 000	91 150 000
	91 150 000	91 150 000

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i HSB Malmö	500	500
Förhandsavtal med köpare	6 765 192	4 900 000
	6 765 692	4 900 500

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsredovisning för HSB Brf Kalk på Limhamn har av styrelse tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering

Malmö den

Lisa Renntun
Ordförande

Bengt Skånhamre

Sandra af Forselles

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bengt-Åke Hägg
Av föreningen vald revisor

Björn Klefbohm
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
Av HSB riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kalk på Limhamn, org.nr. 769639-8630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kalk på Limhamn för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kalk på Limhamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt-Åke Hägg
Av föreningen vald revisor

Björn Klefbohm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kalk på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISA RENNTUN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 09:32:13



BENGT SKÅNHAMRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 10:05:34



SANDRA AF FORSELLES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 13:26:06



BJÖRN WALTER KLEFBOHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 11:26:52



BENGT ÅKE HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 16:31:00



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 12:11:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kalk på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN WALTER KLEFBOHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 11:17:03



BENGT ÅKE HÄGG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 16:32:01



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 12:07:24



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Rättelse 1

Ny kassaflödesanalys på grund av felaktig innehåll i årsredovisningen

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-50 403	8 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-50 403	8 429
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-319 056	-100 000
Förändring av kortfristiga skulder		2 274 134	-72 664 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 904 675	-72 755 949
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-128 551 701	-169 461 347
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-128 551 701	-169 411 347
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		117 416 701	254 765 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		117 416 701	254 765 725
Årets kassaflöde		-9 230 325	12 598 429
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		15 578 594	2 980 165
Likvida medel vid årets slut		6 348 269	15 578 594

Rättelse 2 Begäran om omprövning av fastighetstaxering

Vi har skickat in Begäran om omprövning av fastighetstaxering till Skatteverket, då vi upptäckt att det fastställda taxeringsvärdet om 562 000 000 kr för 2024 är felaktigt.