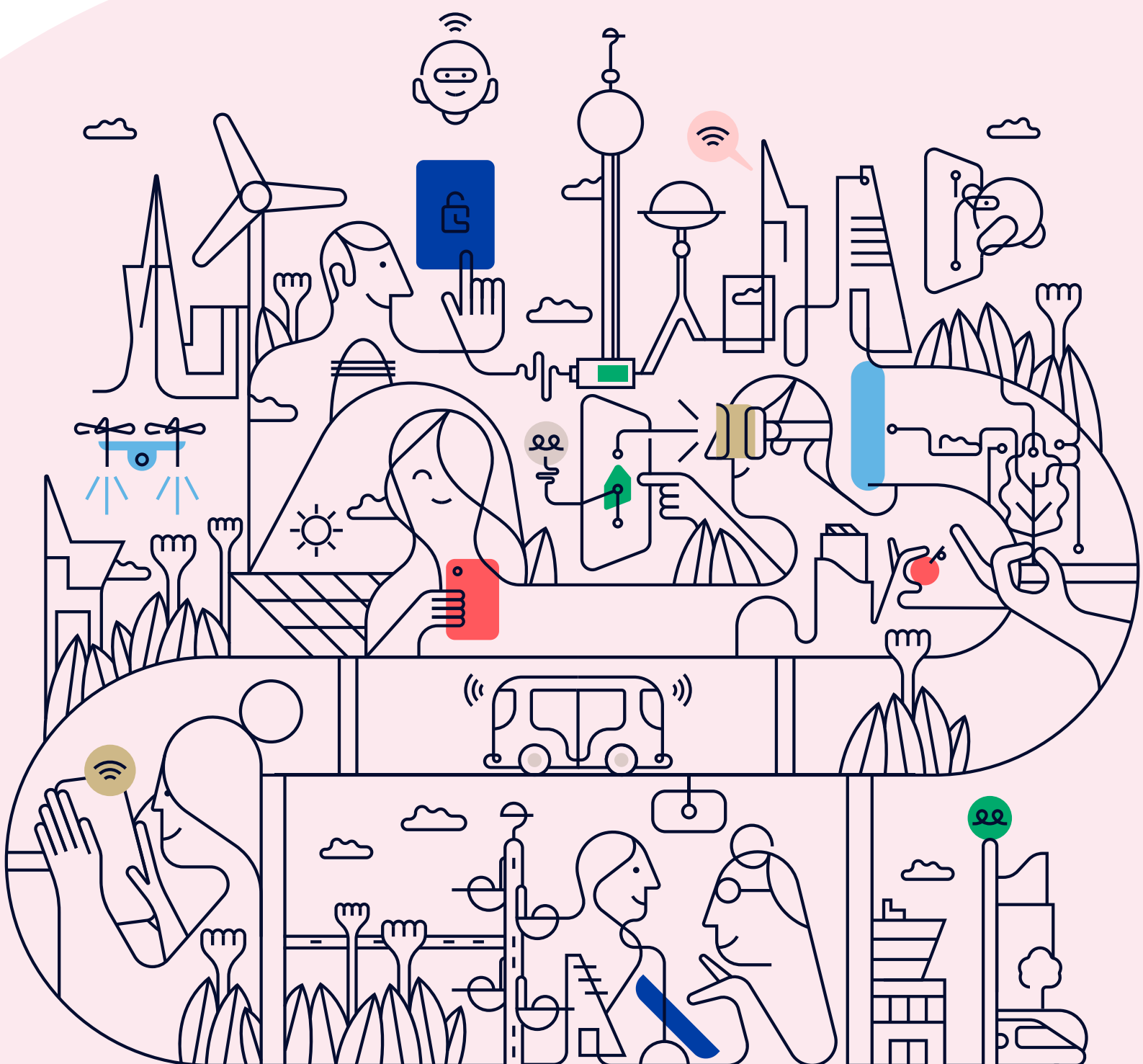




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kalkgrundet i Malmö

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <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. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</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 som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Salongen 9           | 2001    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001.

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 2 002 kvm. Byggnadernas totalyta är 2597 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Marie Sjöberg        | Ordförande                       |
| Andreas Olsson       | Extern firmatecknare / Suppleant |
| Pernilla Ekberg      | Styrelseledamot                  |
| Bengt Kristoffersson | Styrelseledamot                  |
| Henrik Schönemann    | Styrelseledamot                  |

### Valberedning

Elsie Manhem och Andreas Olsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledmöterna eller en av dem i förening med Andreas Olsson.

### Revisorer

Johan Malmqvist    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-30. Fyllnadsval av suppleant pga avflyttning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Avtal med leverantörer

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC           |
| IT-infrastruktur      | Tele 2, Telia |
| Service av hissar     | Kone          |
| Sopsug                | Envac         |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Samfälligheten Riberstad, Samfälligheten Garaget Salongen och Samfälligheten Havshuset. Samfälligheterna förvaltar områdets gator och kanaler, garaget respektive gemensam värmeanläggning.

### Övrig verksamhetsinformation

Under året har samtliga lägenheters fönster fått nya fönsterlister.

I trädgården har arborister klippt våra träd och fraktat bort avfallet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Befintlig underhållsplan har kompletterats så den sträcker sig över 50 år. Enligt styrelsens beslut 2024-11-30 höjdes årsavgifterna med 4 % per 2025-01-01.

#### Förändringar i avtal

Byte av elleverantör till Fortum.

#### Övriga uppgifter

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Okulär besiktning av fastigheten genomförd 6 april.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 826 635  | 1 560 631  | 1 486 039  | 1 450 152  |
| Resultat efter fin. poster                         | -215 170   | -944 463   | -123 008   | -268 940   |
| Soliditet (%)                                      | 91         | 91         | 91         | 91         |
| Yttre fond                                         | 2 352 140  | 2 198 707  | 1 930 266  | 1 951 075  |
| Taxeringsvärde                                     | 53 319 000 | 53 319 000 | 53 319 000 | 47 628 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 890        | 757        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,0       | 88,0       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 997      | 2 997      | 2 997      | 2 997      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 310      | 2 310      | 2 310      | 2 310      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 148        | -12        | 145        | 200        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 139        | 144        | 115        | 87         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 72         | 70         | 56         | 65         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 26         | 29         | 20         | 20         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 237        | 243        | 191        | 172        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,49       | 4,13       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,37       | 3,96       | -          | -          |

**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 (totalt 164 754 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

För att täcka de ökade kostnaderna, pga. rådande ränteläge, inflation och kommande underhåll höjde styrelsen årsavgiften med 3% inför 2023, med 3% inför 2024 och med 4% inför 2025. Framtida avgiftshöjningar går ej att utesluta.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 63 250 000        | -                                            | -                               | 63 250 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 198 707         | 93 373                                       | 60 060                          | 2 352 140         |
| Balanserat resultat      | -913 191          | -1 037 836                                   | -60 060                         | -2 011 087        |
| Årets resultat           | -944 463          | 944 463                                      | -215 170                        | -215 170          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>63 591 053</b> | <b>0</b>                                     | <b>-215 170</b>                 | <b>63 375 883</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 951 027        |
| Årets resultat                                                     | -215 170          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -60 060           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 226 257</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas               | 89 940            |
| <b>Extra reservering till fond för yttre underhåll</b> | <b>-746 538</b>   |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                         | <b>-2 882 855</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 826 635         | 1 560 631         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 20 585            | 161 830           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 847 220</b>  | <b>1 722 461</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 218 382        | -1 745 519        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -77 121           | -176 553          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -509 076          | -509 076          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 804 579</b> | <b>-2 431 149</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>42 641</b>     | <b>-708 687</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 11 705            | 11 995            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -269 516          | -247 770          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-257 811</b>   | <b>-235 775</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-215 170</b>   | <b>-944 463</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-215 170</b>   | <b>-944 463</b>   |

# Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 68 449 041        | 68 958 117        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>68 449 041</b> | <b>68 958 117</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>68 449 041</b> | <b>68 958 117</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 8 498             | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 12     | 1 095 354         | 792 119           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 125 686           | 73 520            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 229 538</b>  | <b>865 639</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 2 957             | 2 957             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 957</b>      | <b>2 957</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 232 495</b>  | <b>868 596</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>69 681 535</b> | <b>69 826 712</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 63 250 000        | 63 250 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 352 140         | 2 198 707         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>65 602 140</b> | <b>65 448 707</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 011 087        | -913 191          |
| Årets resultat                               |        | -215 170          | -944 463          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 226 257</b> | <b>-1 857 654</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>63 375 883</b> | <b>63 591 053</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 39 754            | 69 127            |
| Skatteskulder                                |        | 3 357             | 3 331             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 90                | 11 516            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 262 451           | 151 685           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 305 652</b>  | <b>6 235 659</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>69 681 535</b> | <b>69 826 712</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>42 641</b>    | <b>-708 687</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 509 076          | 509 076          |
|                                                                                 | <b>551 717</b>   | <b>-199 611</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 11 705           | 11 995           |
| Erlagd ränta                                                                    | -212 375         | -247 517         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>351 047</b>   | <b>-435 134</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 49 881           | -36 459          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 12 852           | 29 447           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>413 781</b>   | <b>-442 145</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>413 781</b>   | <b>-442 145</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>604 097</b>   | <b>1 046 242</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 017 878</b> | <b>604 097</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kalkgrundet i Malmö 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som 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. El och vatten debiteras separat på avin som ett obligatoriskt tillägg.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 0,83 - 6,67 % |
|---------|---------------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 247 628        | 1 211 315        |
| Hysesintäkter garage        | 19 200           | 19 200           |
| Vatten                      | 99 993           | 177 396          |
| El                          | 117 269          | 126 492          |
| El, moms                    | 47 120           | 0                |
| Elintäkter laddstolpe       | 6 689            | 12 437           |
| Elintäkter laddstolpe moms  | 8 514            | 0                |
| Uppvärmning                 | 270 178          | 0                |
| Påminnelseavgift            | 0                | 180              |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 74               |
| Pantsättningsavgift         | 5 157            | 0                |
| Överlåtelseavgift           | 4 299            | 0                |
| Administrativ avgift        | 588              | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader | 0                | 13 538           |
| Öres- och kronutjämning     | 0                | -0               |
| <b>Summa</b>                | <b>1 826 635</b> | <b>1 560 631</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024          | 2023           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Elstöd                      | 0             | 111 311        |
| Övriga intäkter             | 20 585        | 47 424         |
| Återbäring försäkringsbolag | 0             | 3 095          |
| <b>Summa</b>                | <b>20 585</b> | <b>161 830</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 0              | 12 000         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 12 900         | 0              |
| Städning enligt avtal               | 109 474        | 83 113         |
| Städning utöver avtal               | 15 357         | 22 500         |
| Hissbesiktning                      | 4 388          | 4 090          |
| Gemensamma utrymmen                 | 11 430         | 0              |
| Serviceavtal                        | 20 509         | 20 580         |
| Förbrukningsmaterial                | 2 155          | 12 855         |
| <b>Summa</b>                        | <b>176 213</b> | <b>155 138</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                 | 0             | 525            |
| Huskropp utvändigt           | 0             | 3 525          |
| Sophantering/återvinning     | 2 120         | 1 060          |
| Dörrar och lås/porttele      | 23 304        | 20 250         |
| Ventilation                  | 16 991        | 32 408         |
| Elinstallationer             | 10 199        | 0              |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0             | 17 606         |
| Hissar                       | 1 443         | 83 829         |
| Fönster                      | 7 188         | 0              |
| Vattenskada                  | 35 197        | 54 921         |
| <b>Summa</b>                 | <b>96 442</b> | <b>214 124</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023           |
|--------------|---------------|----------------|
| Fasader      | 0             | 402 290        |
| Fönster      | 89 940        | 0              |
| <b>Summa</b> | <b>89 940</b> | <b>402 290</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 361 807        | 374 431        |
| Utbetalning elstöd      | 55 707         | 0              |
| Uppvärmning             | 186 334        | 182 138        |
| Vatten                  | 66 538         | 74 728         |
| Sophämtning/renhållning | 3 549          | 27 790         |
| <b>Summa</b>            | <b>673 935</b> | <b>659 087</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0              | 25 010         |
| Självrisk              | 0              | 72 400         |
| Kabel-TV               | 9 557          | 12 168         |
| Bredband               | 0              | 1 689          |
| Samfällighetsavgifter  | 131 328        | 163 410        |
| Fastighetsskatt        | 40 900         | 40 203         |
| Korr. fastighetsskatt  | 67             | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>181 852</b> | <b>314 880</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation                        | 2 323         | 1 834          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0             | 15 956         |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 20 000        | 25 847         |
| Föreningskostnader                                 | 488           | 2 873          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 36 259        | 34 782         |
| Administration                                     | 1 004         | 185            |
| Konsultkostnader                                   | 17 047        | 90 636         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0             | 4 440          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>77 121</b> | <b>176 553</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 269 516        | 247 770        |
| <b>Summa</b>                 | <b>269 516</b> | <b>247 770</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 75 391 500        | 75 391 500        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>75 391 500</b> | <b>75 391 500</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 433 383        | -5 924 307        |
| Årets avskrivning                             | -509 076          | -509 076          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 942 459</b> | <b>-6 433 383</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>68 449 041</b> | <b>68 958 117</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>15 250 000</i> | <i>15 250 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 37 319 000        | 37 319 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 000 000        | 16 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>53 319 000</b> | <b>53 319 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                            | 15 009           | 161 888        |
| Skattefordringar                       | 0                | 67             |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 61 308           | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 4 116            | 29 024         |
| Transaktionskonto                      | 247 027          | 149 852        |
| Borgo räntekonto                       | 767 893          | 451 289        |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 095 354</b> | <b>792 119</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 95 170         | 73 520        |
| Förutbet försäkr premier | 27 282         | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 3 234          | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>125 686</b> | <b>73 520</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-01-02               | 3,95 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 000 000</b>    | <b>6 000 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 000 000           | 6 000 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 143            | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 8 128          | 0              |
| Uppl kostn el                 | 36 003         | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor   | 20 000         | 20 000         |
| Uppl kostn räntor             | 57 933         | 792            |
| Uppl kostnad Sophämtning      | -972           | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter       | 141 216        | 130 893        |
| <b>Summa</b>                  | <b>262 451</b> | <b>151 685</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

12 350 000

2023-12-31

12 350 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 4% från 2025-01-01.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Bengt Kristoffersson  
Styrelseledamot

---

Henrik Schönemann  
Styrelseledamot

---

Marie Sjöberg  
Ordförande

---

Pernilla Ekberg  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 21:23

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.06.2025 15:21

**DOCUMENT ID:**

ryW-U\_TTGgx

**ENVELOPE ID:**

H1bgLuppzgx-ryW-U\_TTGgx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kalkgrundet i Malmö, 769605-3193 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

**SHA-512:**

3f218125d99862f629721fcf293052c32acc0bba8f1dc5c58d97e834d798197f21b3fdd28ef37cebf89f67c2620b7b00ecc0d4a443a6e495ef56e2a14c4d0f39

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. MARIE SJÖBERG<br>marie@sjoberg.com                            |  Signed<br>Authenticated | 04.06.2025 16:06<br>04.06.2025 16:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.144  |
| 2. Bengt Olle Kristoffersson<br>kristoffersson.bengt@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 04.06.2025 16:47<br>04.06.2025 16:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.10.16    |
| 3. Anne Pernilla Ekberg<br>pernilla@ekberg.io                    |  Signed<br>Authenticated | 04.06.2025 17:41<br>04.06.2025 15:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.233.115.200  |
| 4. HENRIK SCHÖNEMANN<br>hsch@telia.com                           |  Signed<br>Authenticated | 04.06.2025 20:47<br>04.06.2025 20:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.178.191.253 |
| 5. Johan Håkan Malmqvist<br>johan.malmqvist@se.ey.com            |  Signed<br>Authenticated | 04.06.2025 21:23<br>04.06.2025 21:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.229.208.136  |

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalkgrundet i Malmö, org.nr 769605-3193

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalkgrundet i Malmö 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 Kalkgrundet i Malmö 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.

### Anmärkning

Under räkenskapsåret har avdragen mervärdesskatt inte redovisats och betalats med korrekt belopp.

Malmö det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 21:23

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.06.2025 15:21

**DOCUMENT ID:**

BkZ8dTTMxx

**ENVELOPE ID:**

HJGeUuT6zgl-BkZ8dTTMxx

**DOCUMENT NAME:**

Kalkgrundet RB.pdf

2 pages

**SHA-512:**00b706991b7ff4e6d9afbc161bbb9f25eaef2d41a24cf6e5  
d3114ad60e055d4724275e80e3bb2762474da4d7e0976  
e3db7e6a54f2ea46c270fcb988305d7d182

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Johan Håkan Malmqvist  | Signed        | 04.06.2025 21:23 | eID    | Swedish BankID     |
| johan.malmqvist@se.ey.com | Authenticated | 04.06.2025 21:22 | Low    | IP: 85.229.208.136 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed