



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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	63 250 000	-	-	63 250 000
Fond, yttre 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
Eget kapital	63 591 053	0	-215 170	63 375 883

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
Totalt	-2 226 257
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	89 940
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-746 538
Balanseras i ny räkning	-2 882 855

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 826 635	1 560 631
Övriga rörelseintäkter	3	20 585	161 830
Summa rörelseintäkter		1 847 220	1 722 461
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-1 804 579	-2 431 149
RÖRELSERESULTAT		42 641	-708 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 705	11 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-269 516	-247 770
Summa finansiella poster		-257 811	-235 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-215 170	-944 463
ÅRETS RESULTAT		-215 170	-944 463

Balansräkning

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

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 250 000	63 250 000
Fond för yttre underhåll		2 352 140	2 198 707
Summa bundet eget kapital		65 602 140	65 448 707
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 011 087	-913 191
Årets resultat		-215 170	-944 463
Summa fritt eget kapital		-2 226 257	-1 857 654
SUMMA EGET KAPITAL		63 375 883	63 591 053
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		6 305 652	6 235 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 681 535	69 826 712

Kassaflödesanalys

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

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
Summa	1 826 635	1 560 631

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	111 311
Övriga intäkter	20 585	47 424
Återbäring försäkringsbolag	0	3 095
Summa	20 585	161 830

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
Summa	176 213	155 138

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
Summa	96 442	214 124

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	0	402 290
Fönster	89 940	0
Summa	89 940	402 290

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
Summa	673 935	659 087

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
Summa	181 852	314 880

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
Summa	77 121	176 553

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	269 516	247 770
Summa	269 516	247 770

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

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

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
Summa	1 095 354	792 119

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
Summa	125 686	73 520

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-02	3,95 %	6 000 000	6 000 000
Summa			6 000 000	6 000 000
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
Summa	262 451	151 685

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 marie@sjoberg.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 16:06 04.06.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.144
2. Bengt Olle Kristoffersson kristoffersson.bengt@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 16:47 04.06.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.10.16
3. Anne Pernilla Ekberg pernilla@ekberg.io	 Signed Authenticated	04.06.2025 17:41 04.06.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.115.200
4. HENRIK SCHÖNEMANN hsch@telia.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 20:47 04.06.2025 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 188.178.191.253
5. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 21:23 04.06.2025 21:22	eID Low	Swedish BankID 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





**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 trygghande 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
- 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