



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kalkgrundet i Malmö

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

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

## Innehåll

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

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har 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
Pernilla Ekberg	Styrelseledamot
Bengt Kristoffersson	Styrelseledamot
Birgitta Löfberg Fauvelle	Styrelseledamot
Henrik Schönemann	Styrelseledamot
Agneta Carlsten	Suppleant

### Valberedning

Elsie Manhem  
Andreas Olsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller en av dem i förening med Olsson, Peter Andreas.

### Revisorer

Johan Malmqvist    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. I planen uppgår de totala estimerade kostnaderna till 26 739 790 kr.

### Avtal med leverantörer

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

### 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Omteckning av lån på 6 MSEK med förfallodag i september gjordes med kort löptid 90 dagar.

Nytt elavtal tecknades med EON gällande fast pris i 6 mån. Därefter utvärdering inför omteckning.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-02-01 med 3 %.

Elprisstöd erhållet.

#### Övriga uppgifter

Nedsläckning av TAC-systemet då varken underhåll eller service sedan lång tid kan erhållas.

Utbyte av samtliga lägenhetsnycklar mot nya för att förlänga livslängden på nyckelsystemet/cylindrar.

OVK genomförd.

Åtgärd av fuktskada på Gula Huset.

Badrummet i Havshotellet renoverat efter fuktskada i golvet. Samtidigt mindre uppfräschning i rummet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 560 631	1 486 039	1 450 152	1 485 708
Resultat efter fin. poster	-944 463	-123 008	-268 940	-445 550
Soliditet (%)	91	91	91	91
Yttre fond	2 198 707	1 930 266	1 951 075	1 936 975
Taxeringsvärde	53 319 000	53 319 000	47 628 000	47 628 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 997	2 997	2 997	3 205
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 310	2 310	2 310	2 470
Sparande per kvm totalyta, kr	-12	145	200	118
Elkostnad per kvm totalyta, kr	144	115	87	72
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	56	65	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	20	20	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	191	172	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 126 492 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen gick med underskott för räkenskapsåret. Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -28 833 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Styrelsen höjde årsavgiften med 3% 2023-02-01 och ytterligare 3% inför 2024 för att täcka de ökade kostnaderna, pga. rådande ränteläge och inflation. Framtida avgiftshöjningar går ej att utsluta.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	63 250 000	-	-	63 250 000
Fond, yttre underhåll	1 930 266	208 381	60 060	2 198 707
Balanserat resultat	-521 742	-331 389	-60 060	-913 191
Årets resultat	-123 008	123 008	-944 463	-944 463
<b>Eget kapital</b>	<b>64 535 516</b>	<b>0</b>	<b>-944 463</b>	<b>63 591 053</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-853 131
Årets resultat	-944 463
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 060
<b>Totalt</b>	<b>-1 857 654</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	402 290
<b>Extra reservering till fond för yttre underhåll</b>	<b>-495 663</b>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 951 027</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 560 631	1 487 152
Övriga rörelseintäkter	3	161 830	37 338
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 722 461</b>	<b>1 524 490</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 745 519	-956 650
Övriga externa kostnader	9	-176 553	-85 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 076	-499 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 431 149</b>	<b>-1 541 388</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-708 687</b>	<b>-16 897</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		11 995	3 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-247 770	-109 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-235 775</b>	<b>-106 111</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-944 463</b>	<b>-123 008</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-944 463</b>	<b>-123 008</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	68 958 117	69 467 193
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 958 117</b>	<b>69 467 193</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 958 117</b>	<b>69 467 193</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 130
Övriga fordringar	12	792 119	1 198 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73 520	66 576
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>865 639</b>	<b>1 271 325</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>868 596</b>	<b>1 274 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 826 712</b>	<b>70 741 475</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		63 250 000	63 250 000
Fond för yttre underhåll		2 198 707	1 930 266
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 448 707</b>	<b>65 180 266</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-913 191	-521 742
Årets resultat		-944 463	-123 008
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 857 654</b>	<b>-644 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 591 053</b>	<b>64 535 516</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		69 127	64 201
Skatteskulder		3 331	2 141
Övriga kortfristiga skulder		11 516	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	151 685	139 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 235 659</b>	<b>6 205 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 826 712</b>	<b>70 741 475</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-708 687</b>	<b>-16 897</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	509 076	499 632
	<b>-199 611</b>	<b>482 735</b>
Erhållen ränta	11 995	3 640
Erlagd ränta	-247 517	-109 212
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-435 134</b>	<b>377 163</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 459	-130 814
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 447	-215 474
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-442 145</b>	<b>30 875</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-169 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-169 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-442 145</b>	<b>-138 625</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 046 242</b>	<b>1 184 868</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>604 097</b>	<b>1 046 242</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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 bredband, 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 211 315	1 176 005
Hysesintäkter garage	19 200	19 200
Vatten	177 396	179 103
El	126 492	106 373
Elintäkter laddstolpe	12 437	4 771
Påminnelseavgift	180	0
Dröjsmålsränta	74	0
Pantsättningsavgift	0	1 691
Vidarefakturerade kostnader	13 538	0
Öres- och kronutjämning	-0	9
<b>Summa</b>	<b>1 560 631</b>	<b>1 487 152</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	111 311	0
Övriga intäkter	47 424	32 669
Försäringersättning	0	4 669
Återbäring försäkringsbolag	3 095	0
<b>Summa</b>	<b>161 830</b>	<b>37 338</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	12 000	6 282
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	21 781
Städning enligt avtal	83 113	96 505
Städning utöver avtal	22 500	3 875
Hissbesiktning	4 090	3 856
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	19 321
Gemensamma utrymmen	0	7 393
Serviceavtal	20 580	18 920
Förbrukningsmaterial	12 855	1 096
<b>Summa</b>	<b>155 138</b>	<b>179 029</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	525	1 875
Huskropp utvändigt	3 525	0
Trapphus/port/entr	0	2 163
Sophantering/återvinning	1 060	3 063
Dörrar och lås/porttele	20 250	9 435
VVS	0	-2 163
Värmeanläggning/undercentral	0	1 163
Ventilation	32 408	5 705
Elinstallationer	0	2 126
Tele/TV/bredband/porttelefon	17 606	0
Hissar	83 829	29 218
Tak	0	15 663
Fönster	0	6 538
Mark/gård/utemiljö	0	2 478
Vattenskada	54 921	8 560
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 000
<b>Summa</b>	<b>214 124</b>	<b>95 824</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	402 290	0
<b>Summa</b>	<b>402 290</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	374 431	298 237
Uppvärmning	182 138	144 691
Vatten	74 728	51 979
Sophämtning/renhållning	27 790	-445
<b>Summa</b>	<b>659 087</b>	<b>494 462</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 010	23 141
Självrisk	72 400	34 248
Kabel-TV	12 168	11 069
Bredband	1 689	2 252
Samfällighetsavgifter	163 410	65 398
Fastighetsskatt	40 203	39 013
Korr. fastighetsskatt	0	12 213
<b>Summa</b>	<b>314 880</b>	<b>187 334</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 834	1 815
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	15 956	60
Revisionsarvoden extern revisor	25 847	30 653
Föreningskostnader	2 873	2 750
Förvaltningsarvode enl avtal	34 782	30 500
Administration	185	2 276
Konsultkostnader	90 636	12 612
Bostadsrätterna Sverige	4 440	4 440
<b>Summa</b>	<b>176 553</b>	<b>85 106</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	247 770	109 748
Övriga räntekostnader	0	3
<b>Summa</b>	<b>247 770</b>	<b>109 751</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	75 391 500	75 222 000
Årets inköp	0	169 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>75 391 500</b>	<b>75 391 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 924 307	-5 424 675
Årets avskrivning	-509 076	-499 632
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 433 383</b>	<b>-5 924 307</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>68 958 117</b>	<b>69 467 193</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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	161 888	15 111
Skattefordringar	67	67
Momsavräkning	0	33 942
Klientmedel	0	430 468
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	49 259
Övriga kortfristiga fordringar	29 024	56 955
Transaktionskonto	149 852	0
Borgo räntekonto	451 289	612 818
<b>Summa</b>	<b>792 119</b>	<b>1 198 619</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	73 520	66 576
<b>Summa</b>	<b>73 520</b>	<b>66 576</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-04-02	4,75 %	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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	14 153
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	792	539
Förutbet hyror/avgifter	130 893	124 925
<b>Summa</b>	<b>151 685</b>	<b>139 617</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000

## **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Utbyte av tätninglistor i fönster och balkongdörrar.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% 2024-01-01.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Bengt Kristoffersson  
Styrelseledamot

---

Birgitta Löfberg Fauvelle  
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

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 09:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.06.2024 15:48

DOCUMENT ID:

rk-Ss31RVC

ENVELOPE ID:

B1Bi3yRNC-rk-Ss31RVC

DOCUMENT NAME:

Brf Kalkgrundet i Malmö, 769605-3193 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Olle Kristoffersson kristoffersson.bengt@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 15:50 05.06.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/21) IP: 83.253.10.16
2. MARIE SJÖBERG marie@sjoberg.com	Signed Authenticated	05.06.2024 16:10 05.06.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/07) IP: 94.191.152.56
3. Birgitta Elisabeth Löfberg Fauvelle birgittafauvelle@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 16:27 05.06.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/29) IP: 94.191.136.239
4. HENRIK SCHÖNEMANN hsch@telia.com	Signed Authenticated	05.06.2024 19:16 05.06.2024 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/12) IP: 78.73.201.150
5. Anne Pernilla Ekberg pernilla@ekberg.io	Signed Authenticated	07.06.2024 15:45 05.06.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/12) IP: 81.225.56.124
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	10.06.2024 09:32 10.06.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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.

## 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.06.2024 09:31

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 05.06.2024 15:48

DOCUMENT ID:  
SkQron10VC

ENVELOPE ID:  
SyeHs2k0N0-SkQron10VC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	10.06.2024 09:31 10.06.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed