

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet  
Org nr: 769613-6683



---

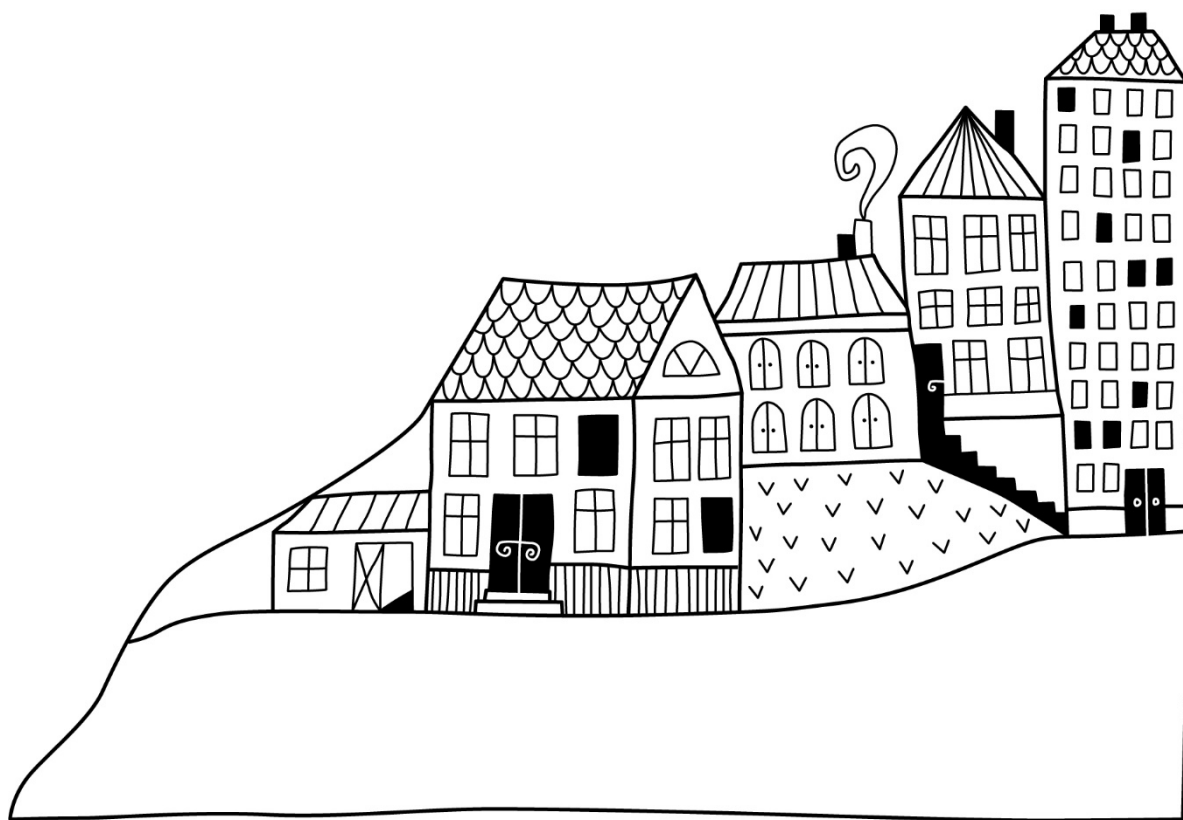
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Kalkbrottet får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-11. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-16.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående främst på grund av ökade kostnader för reparationer och underhåll, men även ökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 369 % till 226 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 993 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 606 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Lokomobilen 3 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Badvägen 12-16 i Klagshamn.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade av IF försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	9
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	55
Antal p-platser	4



Total tomtarea	6 528 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 395 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	550 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	67 384 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 384 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lokomobilerna tillsammans med Brf Stationsparken. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning samt står för gemensamt avtal om vatten och el.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 294 tkr och planerat underhåll för 444 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 453 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Enligt den senaste underhållsplanen uppgår underhållen för kommande 9 år till 508 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK	2015
Injustering värmesystemet	2018-2019
Målningsarbete	2019
Markytor, installationer	2020
Installationer, ventilation och värme	2021
OVK	2021
Installationer, gaspannor	2022
Renovering plank och pergolor	2022

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, armaturer garage och markytor	314 305
Huskropp utvändigt	130 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Turvin	Ordförande	2025
Catherine Fayoumi	Ledamot	2025
Johnny Ring	Vice ordförande	2025
Antje Lühmann	Ledamot	2025
Thomas Malmquist*	Ledamot	2025
*avgått under året		

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Ek	Suppleant	2025
Christer Cederlund	Suppleant	2025
Martin Johnsson	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Brade	Förtroendevald revisor	2025
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Wennberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Hols	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen punktamorterat 2 mkr på lån som omsatts.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgifter ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 957 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 013	4 197	3 747	3 635	3 677
Rörelsens intäkter	5 086	4 429	3 792	3 658	3 923
Resultat efter finansiella poster*	-387	-246	-1 024	41	29
Årets resultat	-387	-246	-1 024	41	29
Resultat exkl. avskrivningar	606	747	-37	1 032	1 020
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-847	-524	-1 239	-32	-79
Balansomslutning	115 615	118 767	119 484	120 495	120 904
Årets kassaflöde	-2 189	273	180	416	522
Soliditet %*	67	66	66	66	66
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	26	39	30	30	16
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	226	369	386	451	473
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	89	92	93	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 050	901	796	772	780
Driftkostnader kr/kvm	656	564	692	439	468
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	555	564	630	429	410
Energikostnad kr/kvm*	269	313	330	210	179
Underhållsfond kr/kvm	1 526	1 296	1 007	795	564
Reservering till underhållsfond kr/kvm	331	289	273	242	250
Sparande kr/kvm*	239	170	53	245	290
Ränta kr/kvm	296	211	105	82	91
Skuldsättning kr/kvm*	8 432	9 007	9 100	9 192	9 285
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 432	9 007	9 100	9 192	9 285
Räntekänslighet %*	8,0	10,0	11,4	11,9	11,9

\* obligatoriska nyckeltal

*Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.*

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust:

Förlusten beror främst på ökade räntor, men även avskrivningar vilka inte är kassaflödespåverkande. Bortser man från de bokföringsmässiga avskrivningarna om 993 tkr som inte påverkar kassaflödet ser föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtagande positiva ut. Föreningen har även ökat sina årsavgifter med 3% från och med 2025-01-01 för att stärka sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	72 140 343	6 760 000	5 697 741	-6 183 645	-246 411
Disposition enl. årsstämmobeslut				-246 411	246 411
Reservering underhållsfond			1 453 000	-1 453 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-444 305	444 305	
Årets resultat					-387 109
Vid årets slut	72 140 343	6 760 000	6 706 436	-7 438 751	-387 109

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 430 056
Årets resultat	-387 109
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 453 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	444 305
<b>Summa</b>	<b>-7 825 860</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-7 825 860**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 012 651	4 196 815
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 075	231 997
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 085 726</b>	<b>4 428 813</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 882 312	-2 477 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 068	-212 893
Personalkostnader	Not 6	-165 529	-151 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-993 305	-993 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 276 214</b>	<b>-3 835 702</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>809 512</b>	<b>593 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	104 780	88 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 301 401	-927 629
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 196 621</b>	<b>-839 522</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-387 109</b>	<b>-246 411</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-387 109</b>	<b>-246 411</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	112 112 069	113 024 696
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	860 629	941 307
Summa materiella anläggningstillgångar		112 972 698	113 966 003
Summa anläggningstillgångar		112 972 698	113 966 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-320	-641
Övriga fordringar	Not 13	54 110	52 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 566	81 105
Summa kortfristiga fordringar		163 356	133 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 479 198	4 668 091
Summa kassa och bank		2 479 198	4 668 091
Summa omsättningstillgångar		2 642 554	4 801 351
Summa tillgångar		115 615 253	118 767 354



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 900 343	78 900 343
Fond för yttre underhåll		6 706 436	5 697 741
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 606 779</b>	<b>84 598 084</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 438 751	-6 183 645
Årets resultat		-387 109	-246 411
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 825 860</b>	<b>-6 430 056</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 780 920</b>	<b>78 168 028</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 741 728	28 187 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 741 728</b>	<b>28 187 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 318 488	11 400 126
Leverantörsskulder	Not 17	156 983	44 845
Skatteskulder	Not 18	13 179	11 211
Övriga skulder	Not 19	26 694	75 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	577 261	880 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 092 605</b>	<b>12 411 826</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>115 615 253</b>	<b>118 767 354</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	809 512	593 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	993 305	993 305
	<b>1 802 817</b>	<b>1 586 415</b>
Erhållen ränta	104 780	88 107
Erlagd ränta	-1 282 342	-927 674
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>625 255</b>	<b>746 848</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-30 096	-3 604
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-256 642	-64 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>338 517</b>	<b>679 163</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-2 527 410	-406 032
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 527 410</b>	<b>-406 032</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-2 188 893	273 131
Likvida medel vid årets början	4 668 091	4 394 960
Likvida medel vid årets slut	2 479 198	4 668 091

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteutgifter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installation solcellsanläggning	Linjär	15
Installation brandlarm	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 205 340	3 656 808
Hyror, bostäder	1 070	1 200
Hyror, garage	364 080	234 830
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 470	-5 070
Elavgifter	284 005	201 489
IT-avgifter	146 880	99 648
Övriga ersättningar ( <i>pant, överlåtelse och andrahandsuthyrningsintäkter</i> )	19 742	7 908
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	2
<i>*i årsavgifter ingår kostnader för värme och vatten</i>		
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 012 651</b>	<b>4 196 815</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	152 285
Övriga rörelseintäkter	44 721	79 712
Försäkringsersättningar	28 354	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>73 075</b>	<b>231 997</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-444 305	0
Reparationer	-294 348	-209 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 080	-70 112
Samfällighetsavgifter	-349 000	-359 395
Försäkringspremier	-58 819	-48 131
Kabel- och digital-TV	-146 530	-146 529
Systematiskt brandskyddsarbete	-44 533	-34 008
Serviceavtal	-58 510	-43 643
Obligatoriska besiktningar	-54 777	-29 961
Förbrukningsinventarier	-1 664	-561
Vatten	-197 441	-177 030
Fastighetsel	-308 487	-284 664
Uppvärmning	-677 354	-915 077
Förvaltningsarvode drift*	-174 464	-159 001
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 882 312</b>	<b>-2 477 871</b>

*\*Avser fastighetsskötsel mm*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-161 740	-157 218
IT-kostnader	-2 654	-1 129
Arvode, yrkesrevisorer	-26 750	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-18 285	-12 308
Kreditupplysningar	-3 725	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 044	-5 838
Representation	-2 014	-796
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-64	0
Konsultarvoden	-205	0
Bankkostnader	-3 588	-2 643
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-235 068</b>	<b>-212 893</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 600	-105 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 033	-11 026
Sociala kostnader	-38 896	-35 607
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-165 529</b>	<b>-151 633</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 627	-912 627
Avskrivning Installationer	-80 678	-80 678
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-993 305</b>	<b>-993 305</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	103 465	86 865
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	2
Övriga ränteintäkter	1 313	1 240
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>104 780</b>	<b>88 107</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 301 401	-927 629
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 301 401</b>	<b>-927 629</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	<b>123 800 000</b>	<b>123 800 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>123 800 000</b>	<b>123 800 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 775 304	-9 862 677
	<b>-10 775 304</b>	<b>-9 862 677</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-912 627	-912 627
	<b>-912 627</b>	<b>-912 627</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 687 931</b>	<b>-10 775 304</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>112 112 069</b>	<b>113 024 696</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	93 112 069	94 024 696
Mark	19 000 000	19 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	66 200 000	66 200 000
Lokaler	1 184 000	1 184 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 384 000</b>	<b>67 384 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>58 184 000</i>	<i>58 184 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	36 875	36 875
Installationer IMD	30 000	30 000
Solcellsanläggning	1 087 578	1 087 578
Installationer, brandlarm	245 063	245 063
	<b>1 399 516</b>	<b>1 399 516</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 399 516</b>	<b>1 399 516</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Installationer, brandlarm	-10 211	-2 048
Installationer IMD	-30 000	-30 000
Solcellsanläggning	-381 123	-308 614
	<b>-458 208</b>	<b>-377 531</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Brandlarm	-8 169	-8 169
Solcellsanläggning	-72 509	-72 509
	<b>-80 678</b>	<b>-80 678</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Brandlarm	-18 380	-10 211
IMD	-30 000	-30 000
Installationer IMD	-453 631	-381 123
	<b>-538 886</b>	<b>-458 209</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-538 886</b>	<b>-458 209</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>860 629</b>	<b>941 307</b>
<b>Varav</b>		
Brandlarm	226 683	234 852
Solcellsanläggning	633 947	706 455

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-320	-641
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-320</b>	<b>-641</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	54 110	52 797
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>54 110</b>	<b>52 797</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 838	9 628
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 435	39 304
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 421	24 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 872	7 751
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 566</b>	<b>81 105</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 078 438	3 924 973
Transaktionskonto	400 760	743 117
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 479 198</b>	<b>4 668 091</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	37 060 216	39 587 626
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 924 640	-11 110 126
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-393 848	-290 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 741 728</b>	<b>28 187 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,37%	2025-03-03	11 110 126,00	0,00	2 185 486,00	8 924 640,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2026-09-01	13 477 500,00	0,00	341 924,00	13 135 576,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2027-09-01	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>39 587 626,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 527 410,00</b>	<b>37 060 216,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån hos Stadshypotek om 8 924 640 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	145 805	44 845
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 178	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>156 983</b>	<b>44 845</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	13 179	11 211
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 179</b>	<b>11 211</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	26 412	11 435
Skuld sociala avgifter och skatter	0	63 642
Clearing	282	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 694</b>	<b>75 077</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	3 464
Upplupna räntekostnader	68 100	49 041
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 940
Upplupna elkostnader	44 362	42 622
Upplupna vattenavgifter	16 718	15 036
Upplupna värmekostnader	0	255 938
Upplupna revisionsarvoden	28 000	27 500
Upplupna styrelsearvoden	0	11 026
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 606	51 704
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 475	391 295
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>577 261</b>	<b>880 567</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

**Styrelsens underskrifter**

Malmö, det datum som framgår enligt digital signatur

Maria Turvin

Catherine Fayoumi

Johnny Ring

Antje Lühmann

Martin Johnsson för Thomas Malmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

Anna Brade  
Förtroendevald revisor

