



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn

769637-7386

Räkenskapsåret

2021



S1T0faCL9-rJ6wP6015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 6 april 2021 förvärvat fastigheten Hattsnäcken 1 i Malmö kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 28 maj 2021.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 49 bostadsrättslägenheter och tolv radhuslägenheter, total boarea ca. 5 384 m². Föreningen kommer att disponera över 66 parkeringsplatser varav 45 i garage. Av föreningens p-platser kommer åtta platser vara försedda med laddstolpar för elbilar samt tre vara MC-platser.

Svanenmärkt hus

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende. Från och med 2018 började entreprenören arbetet att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Entreprenören har ansökt hos Gar-Bo Försäkring AB om kvalitetsmärkningen för Trygg BRF. Detta innebär att en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att det uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 4 mars 2025 med möjlighet till förlängning i ytterliggare två år. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsjour med Örestads Industriebevakning AB. Avtalet gäller till den 31 augusti 2022. Avtalet förlängs med ett år i taget. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Städexperten Fastighetsservice AB. Avtalet gäller från och med den 3 mars 2022. Avtalet förlängs med ett år i taget.

Avtal om hisservice och hissbesiktning finns tecknat med Kone AB och ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 april 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 30 april 2021.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el som debiteras efter faktisk förbrukning bli 668 kr/m². Kostnaden för varmvattenförbrukning samt elförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 18,4 kr/ m² respektive ca. 46 kr/m². Föreningen är redovisningskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 38 322 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 190 000 000 kr per den 31 december 2021, varav utnyttjad del är 77 425 000 kr, och avser att teckna avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	283 525 000	Insatser	106 326 000
		Upplåtelseavgifter	99 999 000
		Lån	<u>77 200 000</u>
	<u>283 525 000</u>		283 525 000

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2022.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett den 28 februari 2022.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2021.

Vid årets slut var samtliga (noll) bostadsrätter upplåtna. Under året har tre (noll) bostadsrätter överlåtits.

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2, 7	210 625 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		210 625 000	0
Summa anläggningstillgångar		210 625 000	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 263	0
Övriga fordringar	3	29 882	634 344
Summa kortfristiga fordringar		36 145	634 344
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 663 440	3 088 954
Summa kassa och bank		24 663 440	3 088 954
Summa omsättningstillgångar		24 699 585	3 723 298
SUMMA TILLGÅNGAR		235 324 585	3 723 298
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 095 000	3 720 000
Summa bundet eget kapital		157 095 000	3 720 000
Summa eget kapital		157 095 000	3 720 000
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4, 7	77 425 000	0
Skuld Entreprenör		526 644	0
Övriga skulder	5	31 818	3 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	246 123	0
Summa kortfristiga skulder		78 229 585	3 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 324 585	3 723 298

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 527 004 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	210 625 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 625 000	0
Utgående redovisat värde	210 625 000	0

Not 3 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Entreprenör	29 882	634 344
	29 882	634 344

Not 4 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv, uttnyttjad del	77 425 000	0
	77 425 000	0

Beviljad kredit uppgår till 190 000 000.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2021 i balansräkningen då avräkning mot Entreprenör sker under 2022.

Not 5 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Sociala avgifter	9 112	837
Källskatt	20 771	2 461
Övriga skulder	1 935	0
	31 818	3 298

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	246 123	0
	246 123	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	77 200 000	0
	77 200 000	0

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet på Limhamn

Malmö den den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Peranders Johansson
Ordförande

Håkan Jonsson

Pär Wulff

Ronny Ivehed

Johan Siecke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2022 13:18

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 15.05.2022 20:13

DOCUMENT ID:

rJ6wP6015

ENVELOPE ID:

S1T0faCL9-rJ6wP6015

DOCUMENT NAME:

Brf Kalkbrottet på Limhamn årsredovisning 2021.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER-ANDERS JOHANSSON peranders1946@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2022 21:52 15.05.2022 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/04/1946) IP: 90.224.50.247
2. Stig Håkan Jonsson hakan.jonsson1962@icloud.com	Signed Authenticated	16.05.2022 10:00 16.05.2022 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/03/1962) IP: 37.221.105.47
3. Pär Wulff p.wulff@telia.com	Signed Authenticated	16.05.2022 15:27 16.05.2022 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/02/1938) IP: 81.226.11.42
4. Bo Ronny Ivehed nonne1952@live.se	Signed Authenticated	16.05.2022 15:54 16.05.2022 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/07/1952) IP: 81.236.183.234
5. Hans Johan Siecke siecke66@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2022 12:29 17.05.2022 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/09/1966) IP: 62.119.153.130
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	17.05.2022 13:18 17.05.2022 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1982) IP: 145.62.64.102

* 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