



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kalkgrundet i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 2 597 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Sjöberg	Ordförande
Bengt Olle Kristoffersson	Styrelseledamot
Britt Marie-Louise Berséus	Styrelseledamot
Henrik Schönemann	Styrelseledamot
Annika Castro Ottosson	Suppleant
Andreas Olsson	Extern firmatecknare

Valberedning

Elsie Manhem, sammankallande
Andreas Olsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller en av dem i förening med Andreas Olsson

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Totalt underhållsbehov enligt underhållsplanen uppgår till 40 329 946 kronor.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Stamspolning
● Byte belysning i trapphus till LED samt ändring av ljusstyrning
● Målning garageväggar och slussar från garage till trapphus

Planerade underhåll

- 2026** ● Trädgården, stegvis förbättring under längre period
● Fasadvätt
● Blästring trädgårdsgrindar

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Riberstad, Samfälligheten Garaget Salongen och Samfälligheten Havshuset.

Samfälligheterna förvaltar områdets gator och kanaler, garaget respektive gemensam värmeanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Avtalsavslut med EON efter 25 år med solfångare på taken. Diskussion pågår angående nedtagning av dessa inklusive återställning.

Ny hjärtstartare uppsatt i ingång 31 direkt innanför entrédörren för snabbare åtkomst vid akutfall.

Filterbyte vid radiatorer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av grenar i sopnedkastet som orsakade stopp och krävde jourjobb för att lösa då många hushåll i vår "slinga" ej kunde nyttja sopsugen landade föreningens onödiga extra kostnad på 32 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 29 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 745 341	1 826 635	1 560 631	1 486 039
Resultat efter fin. poster	-50 783	-215 170	-944 463	-123 008
Soliditet (%)	91	91	91	91
Yttre fond	3 068 798	2 352 140	2 198 707	1 930 266
Taxeringsvärde	59 383 000	53 319 000	53 319 000	53 319 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	847	890	757	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	97,0	88,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 997	2 997	2 997	2 997
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 310	2 310	2 310	2 310
Sparande / kvm totalyta, kr	213	148	-12	145
Elkostnad / kvm totalyta, kr	104	139	144	115
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	49	72	70	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	26	29	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	237	243	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,49	4,13	-
Räntekänslighet (%)	3,54	3,35	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 105 464 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 ökade kostnader pga. ränteläge, inflation och kommande underhåll höjde styrelsen årsavgiften med 3 % inför 2023, med 3 % inför 2024, med 4 % inför 2025 och med 9 % inför 2026. Framtida avgiftshöjningar går ej att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	63 250 000	-	-	63 250 000
Fond, yttre underhåll	2 352 140	656 598	600 60	3 068 798
Balanserat resultat	-2 011 087	-871 768	-600 60	-2 942 915
Årets resultat	-215 170	215 170	-50 783	-50 783
Eget kapital	63 375 883	0	-50 783	63 325 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 882 855
Årets resultat	-50 783
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 060
Totalt	-2 993 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	93 657
Balanseras i ny räkning	-2 900 041

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 745 340	1 826 635
Övriga rörelseintäkter	3	27 399	20 585
Summa rörelseintäkter		1 772 739	1 847 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 041 719	-1 218 382
Övriga externa kostnader	9	-91 152	-77 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 076	-509 076
Summa rörelsekostnader		-1 641 947	-1 804 579
RÖRELSERESULTAT		130 793	42 641
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 841	11 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-189 417	-269 516
Summa finansiella poster		-181 576	-257 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-50 783	-215 170
ÅRETS RESULTAT		-50 783	-215 170

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	67 939 965	68 449 041
Summa materiella anläggningstillgångar		67 939 965	68 449 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 939 965	68 449 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 896	8 498
Övriga fordringar	12	1 586 853	1 095 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	173 686	125 686
Summa kortfristiga fordringar		1 767 435	1 229 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 957	2 957
Summa kassa och bank		2 957	2 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 770 392	1 232 495
SUMMA TILLGÅNGAR		69 710 357	69 681 535

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 250 000	63 250 000
Fond för yttre underhåll		3 068 798	2 352 140
Summa bundet eget kapital		66 318 798	65 602 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 942 915	-2 011 087
Årets resultat		-50 783	-215 170
Summa fritt eget kapital		-2 993 697	-2 226 257
SUMMA EGET KAPITAL		63 325 101	63 375 883
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		49 270	39 754
Skatteskulder		4 451	3 357
Övriga kortfristiga skulder		78 754	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	252 781	262 451
Summa kortfristiga skulder		6 385 256	6 305 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 710 357	69 681 535

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	130 793	42 641
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	509 076	509 076
Erhållen ränta	7 841	11 705
Erlagd ränta	-207 750	-212 375
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	439 960	351 047
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 634	49 881
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 937	12 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454 264	413 781
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	454 264	413 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 017 878	604 097
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 472 141	1 017 878

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kalkgrundet i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 297 560	1 247 628
Hysesintäkter garage	24 000	19 200
Vatten	22 595	99 993
Vatten, moms	29 837	0
El	2	117 269
El, moms	105 464	47 120
Elintäkter laddstolpe	0	6 689
Elintäkter laddstolpe moms	23 223	8 514
Uppvärmning	58 359	270 178
Uppvärmning, moms	181 964	0
Pantsättningsavgift	1 161	5 157
Överlåtelseavgift	0	4 299
Administrativ avgift	1 176	588
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 745 340	1 826 635

Från och med 2025 debiteras vatten och uppvärmning med moms. Därav skiljer sig intäkterna mellan åren.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 102	0
Övriga intäkter	23 645	20 585
Återbäring försäkringsbolag	2 652	0
Summa	27 399	20 585

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 900
Städning enligt avtal	87 425	109 474
Städning utöver avtal	16 122	15 357
Besiktningar	7 813	0
Hissbesiktning	4 533	4 388
Gemensamma utrymmen	0	11 430
Serviceavtal	7 144	20 509
Serviceavtal, hissar	18 706	0
Förbrukningsmaterial	14 022	2 155
Summa	155 765	176 213

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	32 903	2 120
Dörrar och lås/porttele	6 237	23 304
Ventilation	11 358	16 991
Elinstallationer	0	10 199
Hissar	57 091	1 443
Fönster	0	7 188
Vattenskada	0	35 197
Summa	107 589	96 442

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	21 725	0
Elinstallationer	54 420	0
Fönster	0	89 940
Garage/parkering	17 513	0
Summa	93 657	89 940

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	270 994	361 807
Utbetalning elstöd	0	55 707
Uppvärmning	126 109	186 334
Vatten	63 014	66 538
Sophämtning/renhållning	2 224	3 549
Summa	462 341	673 935

Från och med 2025 debiteras vatten och uppvärmning med moms. Därav skiljer sig kostnaderna mellan åren.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 440	0
Kabel-TV	12 953	9 557
Samfällighetsavgifter	138 834	131 328
Fastighetsskatt	43 138	40 900
Korr. fastighetsskatt	0	67
Summa	222 365	181 852

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 430	2 323
Revisionsarvoden extern revisor	35 825	20 000
Föreningskostnader	2 348	488
Förvaltningsarvode enl avtal	37 339	36 259
Administration	1 683	1 004
Konsultkostnader	7 088	17 047
Bostadsrätterna Sverige	4 440	0
Summa	91 152	77 121

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	189 417	269 516
Summa	189 417	269 516

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 391 500	75 391 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 391 500	75 391 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 942 459	-6 433 383
Årets avskrivning	-509 076	-509 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 451 535	-6 942 459
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 939 965	68 449 041
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 250 000</i>	<i>15 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 383 000	37 319 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	16 000 000
Summa	59 383 000	53 319 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 238	15 009
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	78 786	61 308
Övriga kortfristiga fordringar	23 645	4 116
Transaktionskonto	411 516	247 027
Borgo räntekonto	1 057 668	767 893
Summa	1 586 853	1 095 354

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	92 227	95 170
Förutbet försäkr premier	0	27 282
Förutbet kabel-TV	3 271	3 234
Upplupna intäkter	78 188	0
Summa	173 686	125 686

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-02	2,70 %	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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 275	143
Uppl kostnad Städning entrepr	7 874	8 128
Uppl kostn el	35 484	36 003
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	20 000
Uppl kostn räntor	39 600	57 933
Uppl kostnad Sophämtning	-1 068	-972
Förutbet hyror/avgifter	141 616	141 216
Summa	252 781	262 451

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

12 350 000

2024-12-31

12 350 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut 2025-12-02 höjdes årsavgifterna med 9 % per 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Malmö

Marie Sjöberg
Ordförande

Bengt Olle Kristoffersson
Styrelseledamot

Britt Marie-Louise Berséus
Styrelseledamot

Henrik Schönemann
Styrelseledamot

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

EY
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 15:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 14:41

DOCUMENT ID:

BJHwUvExMe

ENVELOPE ID:

BJHvUvNgfg-BJHwUvExMe

DOCUMENT NAME:

Brf Kalkgrundet i Malmö, 769605-3193 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

92722731ebd4232014c0594abcc355b026892d3cfa1f9d
3a2745319457a79df60692ceeece47d5630cf95a78a987
7acc3c817034e9e394369f7ccebfa2a84e14

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. Britt Marie-Louise Berséus mlberseus@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 15:21 27.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. Bengt Olle Kristoffersson kristoffersson.bengt@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 15:32 27.05.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.1.189
3. MARIE SJÖBERG marie@sjoberg.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 15:53 27.05.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.47.185
4. HENRIK SCHÖNEMANN hsch@telia.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 11:26 28.05.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.201.150
5. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 15:16 28.05.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.148

* 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 2025.

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 2025 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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 2025 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 15:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 14:41

DOCUMENT ID:

SyHvLvVxzl

ENVELOPE ID:

rygHvUvNeMg-SyHvLvVxzl

DOCUMENT NAME:

Kalkgrundet RB.pdf

2 pages

SHA-512:

3fa3c3985059398a4021a161fbf1511a9d4a877352bb2a
e2953d8d823e6761347a411476735387ef0cdc3194136
b3fe87b05724936536851df916485d9f7861d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	28.05.2026 15:16	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	28.05.2026 15:15	Low	IP: 213.115.249.148

* 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