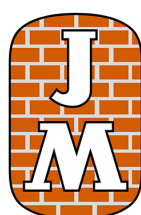


# Årsredovisning 2025

## Brf Kalkbrottet på Limhamn

769637-7386



@home



rJL4KUPC-x-ryZU4tLPAZI

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kalkbrottet på Limhamn

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <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. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| 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 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-14 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeår.

### Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hattsnäcken 1. Föreningen har 61 bostadsrättslägenheter om totalt 5384 kvm. Antal parkeringsplatser är 66 varav 45 i garage. 22 (13 inne och 9 ute) av dessa platser har laddare för elbil, vidare finns 3 st MC-platser inomhus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

### *Svanenmärkning*

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom 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-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav 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.

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd föruthyrning.

## Föreningens ekonomi

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

## Styrelsens sammansättning

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Bo Ronny Ivehed             | Ordförande |
| Amelia Johansson            | Ledamot    |
| Madeleine Andersson         | Ledamot    |
| Per Anders Holger Lorentzon | Ledamot    |
| Per Håkan Olsson            | Ledamot    |
| Anna Helena Andersson       | Suppleant  |
| Diana Sarhangi              | Suppleant  |

## Valberedning

Liselotte Ivehed & Inger Siecke

## Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 565 428 kr.

## Avtal med leverantörer

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| El-avtal            | Energi2      |
| Fastighetsskötsel   | Städexperten |
| Geoenergisystem     | Malmbergs AB |
| Teknisk förvaltning | JM@home AB   |

## Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har vi förnyat vårt avtal med Städexperten (städ & trädgård) med ny lydelse. El-avtalet gällande förbrukningen bands ett (1) år framåt.

Arbetet har fortsatt med att försöka hitta anledningen till det fortsatta läckaget i vårt styrelserum. JM tror sig vara nära en lösning. Det har bl.a. gjorts vissa tätningar, ny plåt vid rampen samt div spårnings-jobb. På nyåret avser JM att tryck-injektera nere i styrelserummet samt ev. lufttorkning.

I mars månad genomförde vi s.k. stam-spolning i samtliga utom två lägenheter. Resultatet utan anmärkning. Det genomfördes även filmning av vissa rör.

Några månader efter stam-spolningen blev det stopp i huvudledningen under 63:an. Spolning beställdes av JM men föreningen belastades med kostnaden, ca 13.000kr. När vi kontrollerade rören i källarplan kunde vi konstatera att det inte är tillräckligt fall på ett av huvud-rören. Med anledning av detta kontaktade vi "Bostadsrätterna", som vi har knutit oss till, vilka rekommenderade oss att anlita en oberoende besiktningsman för att få saken provad. Det kan leda till att vi måste "processa" mot JM, angående byggfel.

Vi har tagit bort vissa kärl till Va-syd vilket resulterat att föreningen sparar 18.000kr på årsbasis.

Vår- & höststädningarna avlöpte väl med stort deltagande och utmärkt resultat. Adventsglöggen i garaget var till stor belåtenhet. Dessa anordnades av Trivselgruppen. Vi har köpt in en s.k. trädgårdsvagn där vi samlar pantburkar & flaskor. Panten används till inköp av förnödenheter till ovan evenemang. Vidare köpte vi nya el-slingor till granarna samt ytterligare en lamp-slinga till pergolan.

Då internetuppkopplingarna till hissarna (3G) upphör blev vi tvingade att, via Kone, införskaffa nya uppkopplingar via 4G.

Under året har styrelsen tagit över skötsel av systemet som hanterar taggar och koder till våra olika utrymmen. Detta för att få bättre kontroll och, om möjligt, förhindra stölder i källarplan.

Från och med Q3 höjde vi avgifterna med 3% p.g.a. höjda räntekostnader för förnyat lån samt div. förhöjda omkostnader.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 5 088 673  | 4 993 386  | 4 656 893  | 2 531 666 |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 459 280 | -1 485 201 | -1 218 659 | -500 359  |
| Soliditet (%)                                      | 72         | 72         | 72         | 75,5      |
| Yttre fond                                         | 565 428    | 565 428    | 134 305    | -         |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 842        | 817        | 758        | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,0       | 87,6       | 84,6       | -         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 14 050     | 14 146     | 14 244     | -         |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 95         | 95         | 138        | -         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 212        | 209        | 183        | -         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,06       | 3,00       | -          | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 16,69      | 17,31      | 18,80      | -         |

**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 och vatten (totalt 456 275 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 visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastat resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå

ett positivt resultat då avgifterna förväntas höjas i takt med ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 106 326 000        | -                                            | -                               | 106 326 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 99 999 000         | -                                            | -                               | 99 999 000         |
| Fond, yttre underhåll | 0                  | -                                            | -                               | 0                  |
| Yttre fond            | 699 733            | -                                            | 565 428                         | 1 265 161          |
| Balanserat resultat   | -2 418 752         | -1 485 201                                   | -565 428                        | -4 469 381         |
| Årets resultat        | -1 485 201         | 1 485 201                                    | -1 459 280                      | -1 459 280         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>203 120 780</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 459 280</b>               | <b>201 661 500</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 469 381        |
| Årets resultat      | -1 459 280        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-5 928 661</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 565 428           |
| Balanseras i ny räkning              | -6 494 089        |
|                                      | <b>-5 928 661</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 5 088 673         | 4 993 386         |
| Rörelseintäkter                                   |            | 3 822             | 28 651            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 092 495</b>  | <b>5 022 037</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -1 986 039        | -1 961 523        |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -176 474          | -159 294          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -106 839          | -103 681          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 968 228        | -1 994 364        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 237 581</b> | <b>-4 218 862</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>854 915</b>    | <b>803 176</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 8 287             | 6 943             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -2 322 481        | -2 295 320        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 314 194</b> | <b>-2 288 377</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-1 459 280</b> | <b>-1 485 201</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-1 459 280</b> | <b>-1 485 201</b> |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10, 16 | 276 792 988        | 278 716 420        |
| Maskiner och inventarier                      | 11     | 70 933             | 115 729            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>276 863 921</b> | <b>278 832 149</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>276 863 921</b> | <b>278 832 149</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 31 772             | 50 254             |
| Övriga fordringar                             | 12     | 1 101 924          | 926 344            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 168 049            | 193 801            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 301 745</b>   | <b>1 170 399</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 211 321            | 204 221            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>211 321</b>     | <b>204 221</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 513 066</b>   | <b>1 374 620</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>278 376 987</b> | <b>280 206 769</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 207 590 161        | 207 024 733        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>207 590 161</b> | <b>207 024 733</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -4 469 381         | -2 418 752         |
| Årets resultat                               |        | -1 459 280         | -1 485 201         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-5 928 661</b>  | <b>-3 903 953</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>201 661 500</b> | <b>203 120 780</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 75 076 750         | 49 761 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>75 076 750</b>  | <b>49 761 250</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 569 500            | 26 399 500         |
| Leverantörsskulder                           |        | 106 103            | 88 605             |
| Skatteskulder                                |        | 61 180             | 56 000             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -3 234             | 5 500              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 905 188            | 775 134            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 638 737</b>   | <b>27 324 739</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>278 376 987</b> | <b>280 206 769</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>854 915</b>   | <b>803 176</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 968 228        | 1 994 364        |
|                                                                                 | <b>2 823 143</b> | <b>2 797 540</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 8 287            | 6 943            |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 322 481       | -2 295 320       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>508 948</b>   | <b>509 163</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 35 424           | 1 987            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 143 998          | -176 818         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>688 370</b>   | <b>334 331</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | 335 990          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>335 990</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -514 500         | -529 500         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-514 500</b>  | <b>-529 500</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>173 870</b>   | <b>140 821</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>822 375</b>   | <b>681 554</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>996 245</b>   | <b>822 375</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kalkbrottet på Limhamn 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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.

### 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        | 120 år |
| Installationer | 5 år   |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### 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, RÖRELSEINTÄKTER

|                      | 2025             | 2024             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 914 218        | 3 862 536        |
| Hysesintäkter garage | 538 387          | 534 600          |
| Hysesintäkter förråd | 64 950           | 53 600           |
| Intäkter internet    | 160 820          | 161 040          |
| Varmvatten           | 76 236           | 75 112           |
| El                   | 329 450          | 300 743          |
| Övriga intäkter      | 631              | 29 230           |
| Andrahandsuthyrning  | 3 977            | 5 176            |
| Vidarefakturerings   | 3 826            | 0                |
| <b>Summa</b>         | <b>5 092 495</b> | <b>5 022 037</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 253 269        | 195 496        |
| Serviceavtal           | 13 156         | 29 240         |
| Besiktning och service | 17 272         | 32 060         |
| Trädgårdsarbete        | 2 558          | 27 445         |
| Snöskottning           | 3 838          | 7 894          |
| <b>Summa</b>           | <b>290 093</b> | <b>292 136</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                                                | 2025           | 2024           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande rep och underhåll av bostäder          | 13 443         | 37 370         |
| Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen  | 51 061         | 950            |
| Löpande rep och underhåll installationer       | 0              | 3 880          |
| Löpande rep VA/sanitet                         | 0              | 38 781         |
| Löpande rep och underhåll ventilation          | 0              | 29 826         |
| Löpande rep och underhåll hissar               | 69 420         | 0              |
| Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar  | 15 312         | 11 036         |
| Löpande rep och underhåll garage och p-platser | 0              | 10 667         |
| Reparation försäkringsskada                    | 0              | 12 562         |
| Reparationer                                   | 0              | 5 500          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>149 236</b> | <b>150 572</b> |

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Elavgifter   | 586 433          | 614 243          |
| Uppvärmning  | 335 383          | 305 609          |
| Vatten       | 216 906          | 205 644          |
| Sophämtning  | 72 641           | 97 444           |
| <b>Summa</b> | <b>1 211 363</b> | <b>1 222 940</b> |

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar   | 74 642         | 66 346         |
| Kabel-TV                 | 12 337         | 9 409          |
| Bredband                 | 215 188        | 192 121        |
| Beräknad fastighetsskatt | 33 180         | 28 000         |
| <b>Summa</b>             | <b>335 347</b> | <b>295 876</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 2 620          | 3 099          |
| Övriga förvaltningskostnader | 44 302         | 40 195         |
| Revisionsarvoden             | 33 080         | 26 875         |
| Ekonomisk förvaltning        | 96 473         | 89 124         |
| <b>Summa</b>                 | <b>176 474</b> | <b>159 294</b> |

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 87 263         | 82 072         |
| Sociala avgifter | 19 576         | 21 609         |
| <b>Summa</b>     | <b>106 839</b> | <b>103 681</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                                      | 220              | 0                |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 322 261        | 2 293 006        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 2 314            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 322 481</b> | <b>2 295 320</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 283 525 000        | 283 525 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>283 525 000</b> | <b>283 525 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 808 580         | -2 885 148         |
| Årets avskrivning                             | -1 923 432         | -1 923 432         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 732 012</b>  | <b>-4 808 580</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>276 792 988</b> | <b>278 716 420</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>52 712 920</i>  | <i>52 712 920</i>  |

## NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 223 993         | 559 983         |
| Årets inköp                                   | 0               | -335 990        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>223 993</b>  | <b>223 993</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -108 264        | -37 332         |
| Årets avskrivning                             | -44 796         | -70 932         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-153 060</b> | <b>-108 264</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>70 933</b>   | <b>115 729</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|-------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto       | 310 826          | 297 964        |
| Skattefordringar  | 5 889            | 9 941          |
| Övriga fordringar | 285              | 285            |
| Transaktionskonto | 370 584          | 618 154        |
| Borgo             | 414 341          | 0              |
| <b>Summa</b>      | <b>1 101 924</b> | <b>926 344</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 81 608         | 9 508          |
| Försäkringspremier                                  | 58 459         | 55 157         |
| Förutbet räntor                                     | 451            | 0              |
| Bredband                                            | 27 531         | 77 531         |
| Upplupna hyror, avgifter                            | 0              | 51 605         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>168 049</b> | <b>193 801</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-04-16               | 2,49 %                  |                     | 26 050 000          |
| Nordea                | 2027-04-21               | 2,66 %                  | 24 720 000          | 24 900 000          |
| Stadshypotek          | 2028-04-30               | 3,87 %                  | 24 790 000          | 24 960 000          |
| Stadshypotek          | 2028-06-01               | 3,82 %                  | 221 250             | 250 750             |
| Stadshypotek          | 2029-04-16               | 2,73 %                  | 25 915 000          |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>75 646 250</b>   | <b>76 160 750</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 569 500             | 26 399 500          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 798 750 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     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| El                               | 67 436         | 67 624         |
| Uppvärmning                      | 45 031         | 43 012         |
| Utgiftsräntor                    | 280 342        | 165 433        |
| Vatten                           | 20 153         | 18 873         |
| Renhållning                      | 1 718          | 4 275          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 16 166         | 15 753         |
| Förutbetalda avgifter/hyror      | 395 892        | 385 026        |
| Beräknat styrelsearvode          | 51 450         | 50 138         |
| Beräknat revisionsarvode         | 27 000         | 25 000         |
| <b>Summa</b>                     | <b>905 188</b> | <b>775 134</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 77 200 000 | 77 200 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Från och med 1 februari 2026 har vi tillsammans med JM kommit fram till att vi måste höja avgifterna med 2,5% p.g.a. höjda elnätsavgifter samt dito gällande fjärrvärmes.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Malmö

---

Bo Ronny Ivehed  
Ordförande

---

Amelia Johansson  
Ledamot

---

Madeleine Andersson  
Ledamot

---

Per Anders Holger Lorentzon  
Ledamot

---

Per Håkan Olsson  
Ledamot

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

---

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 14:11

**SENT BY OWNER:**

Ekonomerna JM@home • 05.05.2026 13:49

**DOCUMENT ID:**

ryZU4tLPAZI

**ENVELOPE ID:**

rJL4KUPC-x-ryZU4tLPAZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kalkbrottet på Limhamn ÅR 2025.pdf

19 pages

**SHA-512:**

086ec3007ae3d8ef7114ab6b9ed43a126e9d41a3f01710  
eeaf1417aabb213750524608be00ceff3d952714110eb1  
cfde13f309f466452300f823770fa8b31baf

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                               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| Per Håkan Olsson<br>hakan@BrfKalkbrottetLimhamn.com        |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 14:38<br>05.05.2026 14:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.162.33    |
| AMELIA JOHANSSON<br>amelia.johansson@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 15:37<br>05.05.2026 15:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 45.138.239.58   |
| Bo Ronny Ivehed<br>nonne1952@live.se                       |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 15:54<br>05.05.2026 15:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.234.75.91    |
| PER ANDERS LORENTZON<br>palorentzon58@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 19:20<br>05.05.2026 19:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.101.236.222  |
| MADELEINE ANDERSSON<br>Madeleine@brfkalkbrottetlimhamn.com |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 20:39<br>05.05.2026 20:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.96.22.201   |
| ERIK MAURITZSON<br>erik.mauritzson@se.ey.com               |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 14:11<br>06.05.2026 14:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.249.144 |

\* 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