

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet  
Org nr: 769613-6683



## ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i Brf Kalkbrottet  
kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid:** Tisdagen den 13 maj, kl. 19:00  
**Plats:** Gemensamhetslokalen, Badvägen 24, Klagshamn  
**OBS! - Glöm inte att ta med årsredovisningen**

### Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Välkomna hälsar styrelsen

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Styrelsens verksamhetsberättelse

2024 var ännu ett år med ekonomiska utmaningar orsakade av omvärldsfaktorer. Vår förening har liksom alla andra drabbats av räntehöjningar och ökande kostnader på flertalet poster. Styrelsearbetet under året har till stor del gått ut på kostnadskontroll och att försiktigt göra de mest nödvändiga investeringarna. Att hålla vår ekonomi i balans är av högsta prioritet.

Våra avgifter höjdes med 15% den 1/1-24. Två punktamorteringar har genomförts under året, detta blev angeläget i o m stigande räntor de senaste åren. Några mindre investeringar har gjorts i form av reparationsarbeten.

Vår nuvarande styrelse har ett gott och trivsamt samarbete. Pga av flytt har vi förlorat en ledamot och en suppleant. Vi har träffats en gång per månad med undantag för sommar- och juluppehåll.

Under året har vi bl.a.:

1. Punktamorterat sammanlagt 2 mkr. Förhandlat och bundit om räntan på 1 av våra 3 lån.  
Vår totala skuld vid årets slut var ca 37 mkr, bunden på mellan 1 och 3 år med räntor på 4,38%, 3,70% och 3,37%.
2. Fortsatt uppföljning av våra energikostnader samt solcellernas utfall.
3. Tvättat fasaderna; puts och plåt.
4. Reparerat porttelefonerna.
5. Uppgraderat nödtelefonin hissarna till 5G.
6. Åtgärdat diverse problem med utebelysningen, bl a har vi bytt ut pollare pga skadegörelse.
7. Nya stadgar har införts pga nya riktlinjer från Bolagsverket.
8. Avslutat batteriprojekt med Eon och Nilar.
9. Fräschat upp cykelställen.
10. OVK och ventilationsjustering.
11. Utöver höjning av medlemsavgifterna (15%) så höjdes även avgiften på garageplatser och digitala tjänster.
12. Pga flytt har Thomas Malmkvist och Christer Cederlund slutat i styrelsen.

Trots utmaningar så kan vi konstatera att föreningen haft en god ekonomi med hög likviditet och soliditet under hela 2024.

Våra likvida medel enligt nedan, (belopp i SEK):

2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
3.277.525	3.691.000	4.000.000	4.400.000	4.600 000	2.480 000

Vårt samarbete med Brf Stationsparken via Lokomobilens samfällighet fortlöper mycket bra. Vi har god nytta av att kunna utbyta erfarenheter med varandra. Brf Stationsparken håller i ordförandeskapet fram till juni 2025.

Klagshamn 2025-04-10

# 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 Lokomobilen 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 överlåtelser 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	2023-01-01
		2024-12-31	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
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	112 112 069	113 024 696
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	860 629	941 307
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 972 698</b>	<b>113 966 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>112 972 698</b>	<b>113 966 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>163 356</b>	<b>133 261</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 479 198	4 668 091
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 479 198</b>	<b>4 668 091</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 642 554</b>	<b>4 801 351</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>115 615 253</b>	<b>118 767 354</b>



# 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 ränteintäkter 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, överlåtelser 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>Ackumulerade 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>67 384 000</b>	<b>67 384 000</b>
<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
<b>Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-320	-641
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-320</b>	<b>-641</b>
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
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 eventualförpliktelser

**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 Lümann

\_\_\_\_\_  
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



# Verifikat

Transaktion 09222115557543364161

## Dokument

Årsredovisning Brf Kalkbrottet 2024 sign  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2025-04-03 15:58:52 CEST (+0200) av Annie  
Friberg (AF)  
Färdigställt 2025-04-15 15:30:05 CEST (+0200)

## Initierare

Annie Friberg (AF)  
Riksbyggen  
annie.friberg@riksbyggen.se

## Signerare

Maria Turvin (MT)  
maria@brfkalkbrottet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA TURVIN"  
Signerade 2025-04-06 21:58:24 CEST (+0200)

Antje Lühmann (AL)  
a.k.luehmann@gmx.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANTJE KATHARINA LÜHMANN"  
Signerade 2025-04-08 19:25:58 CEST (+0200)

Catherine Fayoumi (CF)  
catherine@brfkalkbrottet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CATHERINE FAYOUMI"  
Signerade 2025-04-08 21:40:32 CEST (+0200)

Johnny Ring (JR)  
johnny@brfkalkbrottet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johnny Ring"  
Signerade 2025-04-08 19:10:32 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543364161

Martin Johnsson (MJ)  
*jonsson.martin@live.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTIN JOHNSON"  
Signerade 2025-04-04 10:36:15 CEST (+0200)

Anna Brade (AB)  
*annabrade2@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA BRADE"  
Signerade 2025-04-14 21:38:32 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)  
*tanja.jorgensen@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TANJA JÖRGENSEN"  
Signerade 2025-04-15 15:30:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet, org.nr 769613 -6683

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet för år 2024.

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 2024 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 god revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

Anna Brade  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557543365491

## Dokument

### Revisionsberättelse - BRF Kalkbrottet

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-09 09:06:54 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)

Färdigställt 2025-04-15 15:32:04 CEST (+0200)

## Initierare

### Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

## Signerare

### Anna Brade (AB)

annabrade2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA BRADE"

Signerade 2025-04-14 21:39:35 CEST (+0200)

### Tanja Jörgensen (TJ)

tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2025-04-15 15:32:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Kalkbrottet i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

