
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet
Org nr: 769613-6683





Styrelsens verksamhetsberättelse

2025 var ett år mestadels präglat av löpande underhåll och service av våra fastigheter och dess utrustningar. Det var också ett år med någorlunda normala drifts- och räntekostnader.

Styrelsearbetet har alltså till stor del gått ut på att hantera ärenden bland våra medlemmar och i fastigheten, med ett fortsatt fokus på kostnadskontroll och försiktighet kring våra utgifter men att samtidigt göra de mest nödvändiga investeringarna. Att hålla vår ekonomi i balans är av högsta prioritet. Våra avgifter höjdes med 3% den 1/1-25.

Vår nuvarande styrelse har ett gott och trivsamt samarbete. Vi har träffats en gång per månad med undantag för sommar- och juluppehåll.

Under året har vi bl.a.:

1. Förhandlat och bundit om räntan på ett av föreningens tre lån.
Vid årets slut uppgick den totala skulden till cirka 36 Mkr. Lånen är bundna på mellan 0,5 och 2 år med räntesatser på 4,38 %, 3,70 % och 2,89 %. Löpande amortering sker med ungefär 2 % av lånebeloppet per år.
2. Fortsatt uppföljningen av föreningens energikostnader samt utfallen från solcellsanläggningen.
3. Inrett laddrum under hus 12 för cykelbatterier och elsparkcyklar.
4. Utfört trädvård i området.
5. Gjort en blomstrande uppgradering av rondellen.
6. Anordnat loppis i juli.
7. Åtgärdat sprickor och fogar runt ytterdörrar.
8. Installerat en markränna för att leda bort regnvatten från garaget.
9. Genomfört OVK och ventilationsjusteringar.
10. Fredrik Boberg har lämnat styrelsen på grund av flytt.

Föreningen haft en god ekonomi med hög likviditet och soliditet under hela 2025.

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

2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
4.000.000	4.400.000	4.600 000	2.480 000	3.010 000

Under 2024 punktamorterades lånen vilket förklarar minskningen av kassan.

Vårt samarbete med Brf Stationsparken via Lokomobilens samfällighet fortlöper mycket bra. Vi har god nytta av att kunna utbyta erfarenheter med varandra. Vi i Kalkbrottet håller i ordförandeskapet fram till juni 2026.

Klagshamn 2026-04-01

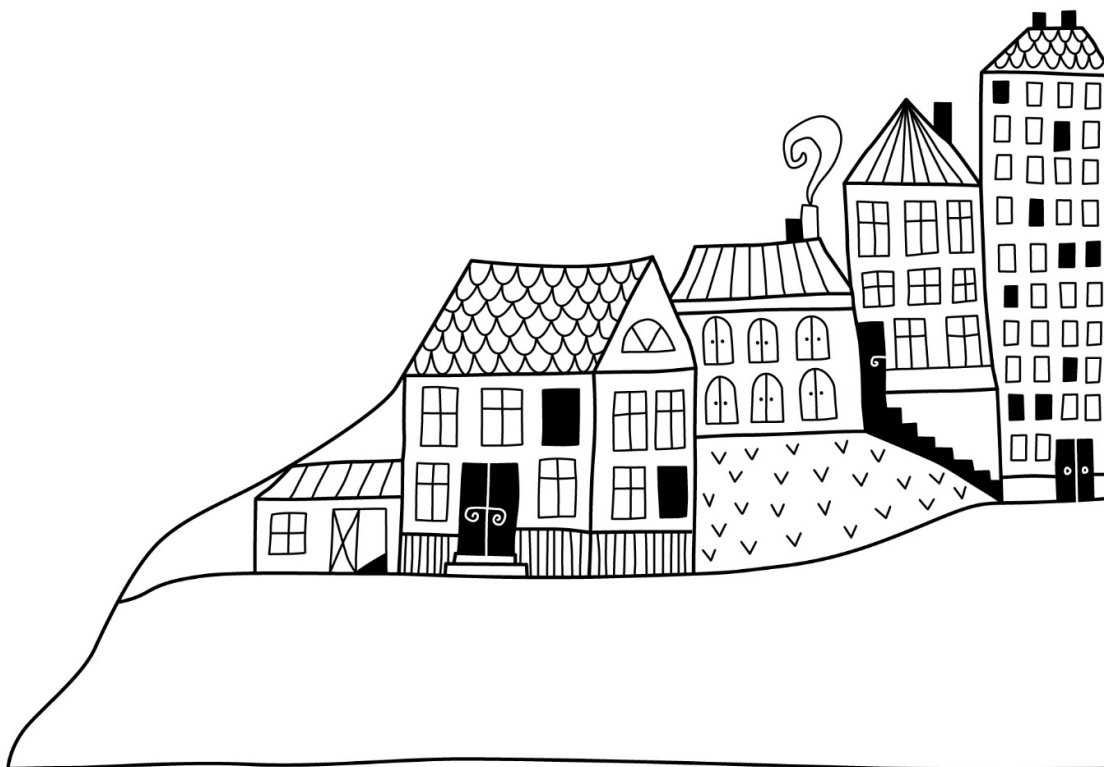
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kalkbrottet får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 bättre än föregående främst på grund av minskade kostnader för reparationer och underhåll

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26 % till 22 %.

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 226 % till 202 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 993 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 933 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 ²
Total bostadsarea	4 395 m ²
Garagelokaler	550 m ²
Årets taxeringsvärde	74 928 000 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. Samfälligheten hanterar avfall.

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 261 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 1 595 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 571 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
OVK	2024
Installationer, armaturer garage och markytor	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	30 000

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	2027
Catherine Fayoumi	Sekreterare	2026
Johnny Ring	Vice ordförande	2027
Helge Fabricius-Hansen	Ledamot	2026
Antje Lühhmann	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Ek	Suppleant	2026
Fredrik Boberg	Suppleant	2026
Martin Johnsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Anna Brade	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Wennberg	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Hols	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det beslutats att föreningen går över till K3-regelverket under 2026. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgifter ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 986 kr/m²/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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 128	5 013	4 197	3 747	3 635
Rörelsens intäkter	5 174	5 086	4 429	3 792	3 658
Resultat efter finansiella poster*	-60	-387	-246	-1 024	41
Årets resultat	-60	-387	-246	-1 024	41
Resultat exklusive avskrivningar	933	606	747	-37	1 032
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	-662	-847	-524	-1 239	-32
Balansomslutning	115 192	115 615	118 767	119 484	120 495
Årets kassaflöde	530	-2 189	273	180	416
Soliditet %*	67	67	66	66	66
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år	22	26	39	30	30
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	202	226	369	386	451
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	89	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 079	1 050	901	796	772
Driftkostnader kr/kvm	564	656	564	692	439
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	557	555	564	630	429
Energikostnad kr/kvm*	283	269	313	330	210
Underhållsfond kr/kvm	1 882	1 526	1 296	1 007	795
Reservering till underhållsfond kr/kvm	363	331	289	273	242
Sparande kr/kvm*	219	239	170	53	245
Ränta kr/kvm	315	296	211	105	82
Skuldsättning kr/kvm*	8 253	8 432	9 007	9 100	9 192
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 253	8 432	9 007	9 100	9 192
Räntekänslighet %*	7,7	8,0	10,0	11,4	11,9

* obligatoriska 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.

Uppllysning vid förlust:

Förlusten beror främst på 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. Årets kassaflöde är positivt. Föreningen har även ökat sina årsavgifter med 2% från och med 2026-01-01 för att stärka sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 140 343	6 760 000	6 706 436	-7 438 751	-387 109
Disposition enl. årsstämmobeslut				-387 109	387 109
Reservering underhållsfond			1 595 000	-1 595 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-30 000	30 000	
Årets resultat					-60 091
Vid årets slut	72 140 343	6 760 000	8 271 436	-9 390 860	-60 091

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 825 860
Årets resultat	-60 091
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 595 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 000
Summa	-9 450 951

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-9 450 951

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 128 046	5 012 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 574	73 075
Summa rörelseintäkter		5 173 620	5 085 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 479 804	-2 882 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 069	-235 068
Personalkostnader	Not 6	-169 903	-165 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-993 305	-993 305
Summa rörelsekostnader		-3 884 080	-4 276 214
Rörelseresultat		1 289 540	809 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 541	104 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 384 171	-1 301 401
Summa finansiella poster		-1 349 630	-1 196 621
Resultat efter finansiella poster		-60 091	-387 109
Årets resultat		-60 091	-387 109

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	111 199 442	112 112 069
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	779 952	860 629
Summa materiella anläggningstillgångar		111 979 394	112 972 698
Summa anläggningstillgångar		111 979 394	112 972 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	-320
Övriga fordringar	Not 13	65 212	54 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	137 840	109 566
Summa kortfristiga fordringar		203 052	163 356
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 009 688	2 479 198
Summa kassa och bank		3 009 688	2 479 198
Summa omsättningstillgångar		3 212 739	2 642 554
Summa tillgångar		115 192 133	115 615 253

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	78 900 343	78 900 343	
Fond för yttre underhåll	8 271 436	6 706 436	
Summa bundet eget kapital	87 171 779	85 606 779	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 390 860	-7 438 751	
Årets resultat	-60 091	-387 109	
Summa fritt eget kapital	-9 450 951	-7 825 860	
Summa eget kapital	77 720 829	77 780 920	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 136 944	27 741 728
Summa långfristiga skulder		23 136 944	27 741 728
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 135 576	9 318 488
Leverantörsskulder	Not 17	253 094	156 983
Skatteskulder	Not 18	17 131	13 179
Övriga skulder	Not 19	245 807	26 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	682 752	577 261
Summa kortfristiga skulder		14 334 360	10 092 605
Summa eget kapital och skulder		115 192 133	115 615 253

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 289 540	809 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	993 305	993 305
	2 282 844	1 802 817
Erhållen ränta	742	104 780
Erlagd ränta	-1 389 073	-1 282 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	894 513	625 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 896	-30 096
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	429 570	-256 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 318 186	338 517
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-787 696	-2 527 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-787 696	-2 527 410
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	530 490	-2 188 893
Likvida medel vid årets början	2 479 198	4 668 091
Likvida medel vid årets slut	3 009 688	2 479 198

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. Räkna 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.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 331 376	4 205 340
Hyror, bostäder	1 513	1 070
Hyror, garage	364 080	364 080
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 761	-8 470
Elavgifter	296 643	284 005
IT-avgifter	146 880	146 880
Övriga ersättningar (<i>pant, överlåtelse och andrahandsuthyrningsintäkter</i>)	17 316	19 742
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar <i>i årsavgifter ingår kostnader för värme och vatten</i>	-1	4
Summa nettoomsättning	5 128 046	5 012 651

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	45 574	44 721
Försäkringsersättningar	0	28 354
Summa övriga rörelseintäkter	45 574	73 075

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-30 000	-444 305
Reparationer	-260 993	-294 348
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 032	-72 080
Samfällighetsavgifter	-318 000	-349 000
Försäkringspremier	-61 738	-58 819
Kabel- och digital-TV	-146 529	-146 530
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 931	-44 533
Serviceavtal	-52 829	-58 510
Obligatoriska besiktningar	-32 012	-54 777
Förbrukningsinventarier	-63 211	-1 664
Vatten	-198 725	-197 441
Fastighetsel	-376 543	-308 487
Uppvärmning	-734 610	-677 354
Förvaltningsarvode drift*	-171 212	-174 464
Summa driftskostnader	-2 546 364	-2 882 312

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-166 473	-161 740
IT-kostnader	-1 570	-2 654
Arvode, yrkesrevisorer	-28 625	-26 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 320	-18 285
Kreditupplysningar	-1 500	-3 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 030	-16 044
Representation	-1 982	-2 014
Kontorsmateriel	-4 375	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-64
Konsultarvoden	0	-205
Bankkostnader	-4 194	-3 588
Summa övriga externa kostnader	-241 069	-235 068

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-117 600	-114 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 348	-12 033
Sociala kostnader	-39 955	-38 896
Summa personalkostnader	-169 903	-165 529

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-912 627	-912 627
Avskrivning Installationer	-80 678	-80 678
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-993 305	-993 305

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 799	103 465
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	3
Övriga ränteintäkter	742	1 313
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 541	104 780

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 384 166	-1 301 401
Övriga räntekostnader	-5	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 384 171	-1 301 401

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 800 000	104 800 000
Mark	19 000 000	19 000 000
	123 800 000	123 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 800 000	123 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 687 931	-10 775 304
Standardförbättringar IMD	0	
	-11 687 931	-10 775 304
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-912 627	-912 627
	-912 627	-912 627
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 600 558	-11 687 931
Restvärde enligt plan vid årets slut	111 199 442	112 112 069
Varav		
Byggnader	92 199 442	93 112 069
Mark	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 800 000	66 200 000
Lokaler	1 128 000	1 184 000
Totalt taxeringsvärde	74 928 000	67 384 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 128 000</i>	<i>58 184 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>9 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 399 516	1 399 516
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Installationer, brandlarm	-18 380	-10 211
Installationer IMD	-30 000	-30 000
Solcellsanläggning	-453 631	-381 123
	-538 886	-458 208
Årets avskrivningar		
Brandlarm	-8 169	-8 169
Installationer IMD, solcellsanl.	-72 509	-72 509
	-80 678	-80 678
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-36 875	-36 875
Brandlarm	-26 549	-18 380
IMD	-30 000	-30 000
Installationer IMD	-526 140	-453 631
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-619 564	-538 886
Restvärde enligt plan vid årets slut	779 952	860 629
Varav		
Brandlarm	218 514	226 683
Installationer	561 438	633 946
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-320
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-320
Not 13 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	65 212	54 110
Summa övriga fordringar	65 212	54 110

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	33 799	0
Förutbetalda försäkringspremier	10 380	9 838
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 618	40 435
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 422	24 421
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 121	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 500	34 872
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 840	109 566

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 078 438	2 078 438
Transaktionskonto	931 250	400 760
Summa kassa och bank	3 009 688	2 479 198

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	36 272 520	37 060 216
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 741 728	-8 924 640
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-393 848	-393 848
Långfristig skuld vid årets slut	23 136 944	27 741 728

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,38%	2026-09-01	13 135 576	0	393 848	12 741 728
STADSHYPOTEK	3,70%	2027-09-01	15 000 000	0	0	15 000 000
STADSHYPOTEK	2,89%	2028-03-01	8 924 640	0	393 848	8 530 792
Summa			37 060 216	0	787 696	36 272 520

*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 12 741 728 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

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	58 562	145 805
Ej reskontraförda leverantörsskulder	194 532	11 178
Summa leverantörsskulder	253 094	156 983

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	17 131	13 179
Summa skatteskulder	17 131	13 179

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	239 062	0
Skuld för moms	6 190	26 412
Clearing	555	282
Summa övriga skulder	245 807	26 694

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 020	0
Upplupna räntekostnader	63 198	68 100
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 374	0
Upplupna elkostnader	40 034	44 362
Upplupna vattenavgifter	17 504	16 718
Upplupna värmekostnader	94 293	0
Upplupna revisionsarvoden	29 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	22 344	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 838	118 606
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	394 148	301 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	682 752	577 261

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Turvin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Catherine Fayoumi,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johnny Ring,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helge Fabricius-Hansen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Antje Lühmann,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Anna Brade
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572711805

Dokument

Årsredovisning Brf Kalkbrottet 2025 för sign
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-16 09:29:15 CET (+0100) av Annie
Friberg (AF)
Färdigställt 2026-04-16 10:39:03 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 2026-03-19 21:48:21 CET (+0100)

Johnny Ring (JR)
johnny@brfkalkbrottet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johnny Ring"
Signerade 2026-03-23 06:46:54 CET (+0100)

Helge Fabricius-Hansen (HF)
helge@fabricius.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helge Fabricius-Hansen"
Signerade 2026-03-23 08:55:52 CET (+0100)

Catherine Fayoumi (CF)
catherine@brfkalkbrottet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATHERINE FAYOUMI"
Signerade 2026-03-25 16:38:48 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572711805

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTJE KATHARINA LÜHMANN"
Signerade 2026-03-17 14:03:06 CET (+0100)

Anna Brade (AB)
annabrade@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA BRADE"
Signerade 2026-04-14 08:27:51 CEST (+0200)

Johan Malmqvist (JM)
johan.malmqvist@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Håkan Malmqvist"
Signerade 2026-04-16 10:39:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 tryggt 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Anna Brade
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572712792

Dokument

Kalkbrottet RB

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-25 16:44:34 CET (+0100) av Annie

Friberg (AF)

Färdigställt 2026-04-16 10:38:38 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Anna Brade (AB)

annabrade@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA BRADE"

Signerade 2026-04-14 09:04:18 CEST (+0200)

Johan Malmqvist (JM)

johan.malmqvist@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Håkan Malmqvist"

Signerade 2026-04-16 10:38:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 innehas 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, fastighetservice 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 planerbara 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.

BRF Kalkbrottet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF 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

