



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kalk på Limhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kalk på Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769639-8630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Malmö Skålsnäckan 1	2021-04-26	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	förråd	111
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 603
12	p-platser	0
81	garageplatser	0
Totalt 195 objekt		6 714

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 12 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 39 st 3 rok, 14 st 4 rok, 8 st 4.5 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lisa Elin Renntun	Ordförande	2022-10-28
Bengt Anders Skånhamre	Ledamot	2022-05-04
Thorbjörn Sjunneson	Ledamot	2025-05-26
Fatima Svanberg	Ledamot	2025-05-26
Sandra af Forselles	Ledamot	2023-02-06
Mikael Håkansson	Suppleant	2025-05-26
Ralph Krarup	Suppleant	2025-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Suppleanterna Mikael Håkansson och Ralph Krarup.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Skånhamre, Thorbjörn Sjunneson, Fatima Svanberg och Lisa Renntun.

Revisorer har varit: Björn Walter Klefbohm och Bengt Åke Hägg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Janos Bela Fazekas (sammankallande) och Chris Lindell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under det gångna året har etapp 2 av föreningens hus 3 och 4 färdigställts och inflyttning skedde den 28 februari samt 3-4 mars 2025, då 44 lägenheter var inflyttningsklara.

Samarbetskommittén har under året anordnat en gemensamma tillställningar (glöggmingel) för föreningens medlemmar. Kommittén har även etablerat en Facebookgrupp i syfte att underlätta information, kommunikation och gemenskap mellan medlemmarna i föreningen.

Styrelsen har under året tillsatt en balkonginglasningsgrupp med uppdrag att utreda förutsättningarna för balkonginglasning i föreningen. Gruppen skulle ta fram ett förslag som belyser tekniska, juridiska och ekonomiska aspekter samt eventuella konsekvenser för fastigheten och föreningen i stort. Arbetet syftar till att ge styrelsen ett beslutsunderlag.

Målsättningen är att arbetet ska slutföras under 2026.

Styrelsen har under året tecknat de leverantörsavtal som behövs för att kunna tillgodose föreningens behov gällande drift, renhållning och service, samt de serviceavtal som krävs för att säkerställa garantin på entreprenaden.

Ekonomi

Som nystartad förening tar det tid att bygga upp en buffert för oförutsedda kostnader. För att säkerställa att föreningen kan hantera oförutsedda kostnader har styrelsen under året beslutat att ta upp en ny kredit om 350 000kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då föreningen är nybildad har inga större underhållsåtgärder genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 68 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	-8	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 754	42 568	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 754	42 568	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	1 925	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	156	17	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	830	22	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	971	27	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 407	175	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 714	-50	8	0	0
Soliditet, %	76	25	0	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är ny och att de har stora avskrivningskostnader..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 240 kr/m2 vilket anses som ett bra sparande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att ha noggran koll på utvecklingen av föreningens inkomster och utgifter.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	91 655 000	0	128 345 000	220 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	87 710 000	87 710 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	449 004	449 004
S:a bundet eget kapital, kr	91 655 000	0	216 504 004	308 159 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 594	-50 403	-449 004	-490 813
Årets resultat, kr	-50 403	50 403	-1 713 757	-1 713 757
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-41 809	0	-2 162 761	-2 204 570
S:a eget kapital, kr	91 613 191	0	214 341 243	305 954 434

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 449 004 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-41 809
Årets resultat, kr	-1 713 757
Reservation till underhållsfond, kr	-449 004
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 204 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 204 570

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 406 969	175 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 461	0
Summa Rörelseintäkter		6 414 430	175 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 060 445	-179 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-590 654	-58 753
Personalkostnader	Not 6	-15 750	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 300 621	0
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-5 967 470	-237 756
Rörelseresultat		446 960	-62 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 281	12 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 172 998	0
Summa Finansiella poster		-2 160 717	12 286
Resultat efter finansiella poster		-1 713 757	-50 403
Resultat före skatt		-1 713 757	-50 403
Årets resultat		-1 713 757	-50 403

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	395 559 379	74 474 678
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	298 052 748
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		395 559 379	372 527 426
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		395 559 879	372 527 926

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		337 950	312 010
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 727 396	6 368 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	135 845	107 036
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 201 190	6 787 314
Summa Omsättningstillgångar		8 201 190	6 787 314
Summa Tillgångar		403 761 070	379 315 240

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	307 710 000	91 655 000
Fond för yttre underhåll		449 004	0
Summa Bundet eget kapital		308 159 004	91 655 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-490 813	8 594
Årets resultat		-1 713 757	-50 403
Summa Ansamlad förlust		-2 204 570	-41 809

Summa Eget kapital		305 954 434	91 613 191
--------------------	--	-------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		89 554 868	280 527 426
Summa Långfristiga skulder		89 554 868	280 527 426

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 260 629	0
Leverantörsskulder		5 739 452	129 597
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	437 948	6 765 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	813 739	279 335
Summa Kortfristiga skulder		8 251 768	7 174 623

Summa Skulder		97 806 636	287 702 049
---------------	--	------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		403 761 070	379 315 240
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	446 960	-62 689
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 300 621	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 300 621	0
Erhållen ränta	12 281	12 286
Erlagd ränta	-2 172 998	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 586 863	-50 403
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-119 974	-319 046
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-183 484	2 274 123
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-303 458	1 955 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 283 405	1 904 674
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 332 574	-128 551 701
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 332 574	-128 551 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	216 055 000	91 655 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-189 711 929	25 761 701
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 343 071	117 416 701
Årets kassaflöde	1 293 902	-9 230 326
Likvida medel vid årets början	6 348 268	15 578 594
Likvida medel vid årets slut	7 642 171	6 348 268



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens ekonomiska plan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	5 120 536	146 040
	Årsavgift el och vatten	273 890	0
	Årsavgift bostad bredband	140 131	4 636
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 058 046	97 911
	El garage och p-platser moms	29 969	0
	Hyror övrigt	102 456	7 373
	Övriga intäkter	70 464	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 795 492	255 960
	Avgiftsbortfall	-51 750	0
	Hyesbortfall	-336 773	-80 893
	<i>Summa</i>	-388 523	-80 893
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 406 969	175 067
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter	7 461	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 461	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-664 626	-37 224
	Snö och halk-bekämpning	-14 159	-7 488
	Reparationer	-130 101	0
	El	-446 175	-90 147
	Uppvärmning	-339 254	0
	Vatten	-241 426	-22 332
	Sophämtning	14 371	-12 762
	Fastighetsförsäkring	-95 856	0
	Kabel-TV och bredband	-143 221	-9 049
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 060 445	-179 003

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 914	0
Administrationskostnader	-191 766	-521
Extern revision	-19 000	-31 250
Medlemsavgifter	-32 785	-415
Föreningsverksamhet	-21 434	0
Övriga förvaltningskostnader	-316 755	-26 567
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-590 654	-58 753

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-10 000	0
Arvode valberedning	-2 000	0
Sociala avgifter	-3 750	0
<i>Summa Personalkostnader</i>	-15 750	0

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 474 678	74 474 678
	Årets investeringar	324 385 322	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	398 860 000	74 474 678
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 300 621	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 300 621	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	395 559 379	74 474 678
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	493 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	0
	<i>Summa</i>	202 800 000	562 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	91 150 000	91 150 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	91 150 000	91 150 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	298 052 748	169 501 047
	Årets investeringar	26 332 574	128 551 701
	Omklassificering till byggnad	-324 385 322	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	298 052 748
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	7 642 171	6 348 268
Övrig fordran till Projekt Partner	85 225	20 000
<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 727 396	6 368 268

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	100 904	95 856
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 941	11 180
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	135 845	107 036

Not 12 Medlemsinsatser 2025-12-31 2024-12-31*Medlemsinsatser*

Medlemsinsatser	220 000 000	91 655 000
Upplåtelseavgifter	87 710 000	0
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	307 710 000	91 655 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,12%	2028-03-30	30 155 126	303 832
Stadshypotek AB	2,98%	2027-03-30	30 155 126	303 832
Stadshypotek AB	2,43%	2026-09-30	349 125	3 500
Stadshypotek AB	3,29%	2030-03-30	30 156 120	303 840
			90 815 497	915 004

Nästa års amortering av långfristig skuld	911 504
Lån som ska konverteras inom ett år	349 125
Kortfristig del	1 260 629

Om fem år beräknas skulden med samma amortering vara 86 240 477 kronor. Förra året redovisades byggnadskreditivet (280 527 426 kronor) som en kortfristig skuld. I år när det är ett lån så redovisas det som långfristig skuld.

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
Momsskuld	12 948	192
Övriga skulder till Projekt Partner	425 000	6 765 500
Summa Övriga skulder	437 948	6 765 692

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	625 618	183 824
Övriga upplupna kostnader	188 121	95 511
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	813 739	279 335

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Den 15:e januari 2026 hölls en extrastämma. Det var 29 röstberättigade närvarande.
Det behandlas ifall man skulle glasa in balkongerna, det röstades ja.

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-03-18
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Lisa Renntun Ordförande	Bengt Skånhamre
----------------------------	-----------------

Fatima Svanberg	Sandra af Forselles
-----------------	---------------------

Thorbjörn Sjunneson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Klefbohm Av föreningen vald revisor	Bengt Åke Hägg Av föreningen vald revisor
--	--

Afrodita Cristea
Borevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kalk på Limhamn, org.nr. 769639-8630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kalk på Limhamn för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kalk på Limhamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Klefbohm
Av föreningen vald revisor

Bengt-Åke Hägg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kalk på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lisa Elin Renntun

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:36:42



Bengt Anders Skånhamre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:24:02



Fatima Svanberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 05:37:41



Sandra af Forselles

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:11:45



Thorbjörn Sjunneson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:22:50



Björn Walter Klefbohm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:35:43



Bengt Åke Reida Hägg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:13:02



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:17:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kalk på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Björn Walter Klefbohm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:31:43



Bengt Åke Reida Hägg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:11:19



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:13:20



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.