

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kalka

769641-3546



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalka

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågfältet 1	2024	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 4 081 kvm och 1 lokal om 54 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 135 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lukas Blomberg	Ordförande
Jan Åke Weiland	Suppleant
Marco Ribaric	Suppleant
Theo Gustafsson	Suppleant
Dragica Petrovic	Styrelseledamot
Irene Sophie Norberg	Styrelseledamot
Maria Helena Lindahl	Styrelseledamot
Peter Asvany	Styrelseledamot

Valberedning

Irene Sophie Norberg
Rikard Ruschkowski

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2027 ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Byte av ägare för Cozy Corner AB. Christian Davidsson har sålt till Munir Khan Nasri.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024
Nettoomsättning	4 017 098	1 504 669
Resultat efter fin. poster	-809 968	-421 131
Soliditet (%)	73	73
Yttre fond	638 352	-
Taxeringsvärde	124 913 000	51 227 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	956	344
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	91,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 048	14 269
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 864	14 083
Sparande / kvm totalyta, kr	340	212
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	2
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	20
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	7
Energikostnad / kvm totalyta, kr	128	29
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,8
Räntekänslighet (%)	14,7	41,5

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för 2025 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	164 200 000	-	-	164 200 000
Fond, yttre underhåll	0	-	638 352	638 352
Balanserat resultat	0	-421 131	-638 352	-1 059 483
Årets resultat	-421 131	421 131	-809 968	-809 968
Eget kapital	163 778 869	0	-809 968	162 968 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 059 483
Årets resultat	-809 968
Totalt	-1 869 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	638 352
Balanseras i ny räkning	-2 507 803
	-1 869 451

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 017 098	1 504 669
Övriga rörelseintäkter	3	216 482	29 814
Summa rörelseintäkter		4 233 580	1 534 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-943 767	-232 355
Övriga externa kostnader	8	-188 016	-27 295
Personalkostnader	9	-96 795	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 225 040	-1 297 940
Summa rörelsekostnader		-3 453 618	-1 557 590
RÖRELSERESULTAT		779 962	-23 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 012	9 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 613 942	-407 745
Summa finansiella poster		-1 589 930	-398 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-809 968	-421 131
ÅRETS RESULTAT		-809 968	-421 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	219 201 320	221 426 360
Summa materiella anläggningstillgångar		219 201 320	221 426 360
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		219 251 320	221 476 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		448 128	1 499 465
Övriga fordringar	13	1 351 487	524 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 838	152 217
Summa kortfristiga fordringar		1 860 452	2 175 765
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 188 064	900 000
Summa kassa och bank		1 188 064	900 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 048 516	3 075 765
SUMMA TILLGÅNGAR		222 299 836	224 552 125

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 200 000	164 200 000
Fond för yttre underhåll		638 352	0
Summa bundet eget kapital		164 838 352	164 200 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 059 483	0
Årets resultat		-809 968	-421 131
Summa ansamlad förlust		-1 869 451	-421 131
SUMMA EGET KAPITAL		162 968 901	163 778 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 649 043	43 571 235
Övriga långfristiga skulder		48 600	0
Summa långfristiga skulder		42 697 643	43 571 235
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 678 937	14 661 001
Leverantörsskulder		55 917	156 075
Skatteskulder		7 130	0
Övriga kortfristiga skulder		1 556 519	2 122 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	334 790	262 397
Summa kortfristiga skulder		16 633 293	17 202 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 299 836	224 552 125

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	779 962	-23 107
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 225 040	1 297 940
	3 005 002	1 274 833
Erhållen ränta	24 012	9 721
Erlagd ränta	-1 605 510	-407 745
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 423 504	876 809
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	689 727	-1 651 682
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-595 097	2 540 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 518 135	1 766 087
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-222 724 300
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-222 774 300
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	162 650 000
Uptagna lån	0	58 358 300
Amortering av lån	-904 256	-126 064
Depositioner	48 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-855 656	220 882 236
ÅRETS KASSAFLÖDE	662 479	-125 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 424 083	1 550 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 086 562	1 424 083

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalka är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	6,67 %
Inre underhåll	0,83
Restpost	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 802 825	1 401 897
Hysesintäkter, lokaler	91 253	60 032
Kabel-TV/Bredband	98 791	36 138
Intäktssreduktion	-10 755	0
El	1 465	0
Övriga intäkter	33 519	6 602
Summa	4 017 098	1 504 669

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Övriga intäkter	216 000	29 815
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	216 482	29 814

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	37 150	15 239
Besiktning och service	124 706	12 177
Städning	24 798	11 289
Summa	186 654	38 705

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	193	0
Dörrar och lås/porttele	2 434	0
Hissar	0	0
Summa	2 627	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	100 802	8 777
Uppvärmning	291 460	83 088
Vatten	136 709	30 115
Sophämtning	22 296	24 599
Summa	551 267	146 579

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 401	22 154
Bredband/Kabeltv	99 688	24 917
Fastighetsskatt	7 130	0
Summa	203 219	47 071

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	70 280	2 021
Juridiska kostnader	8 744	0
Revisionsarvoden	23 688	4 930
Ekonomisk förvaltning	85 304	20 344
Summa	188 016	27 295

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	0
Sociala avgifter	21 795	0
Summa	96 795	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 613 917	407 727
Övriga räntekostnader	25	18
Summa	1 613 942	407 745

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 724 300	0
Årets inköp	0	222 724 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 724 300	222 724 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 297 940	0
Årets avskrivning	-2 225 040	-1 297 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 522 980	-1 297 940
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	219 201 320	221 426 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 272 643</i>	<i>61 272 643</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 629 000	0
Taxeringsvärde mark	23 284 000	0
Summa	124 913 000	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	452 989	0
Nabo Klientmedelskonto	454 049	514 362
Borgo	444 448	9 721
Summa	1 351 487	524 083

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 108	34 490
Försäkringspremier	0	96 401
Förvaltning	22 730	21 326
Summa	60 838	152 217

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,73 %	14 525 745	14 576 809
Stadshypotek	2027-09-30	2,70 %	14 525 745	14 576 809
Stadshypotek	2028-09-30	2,74 %	14 525 745	14 576 809
Stadshypotek	2027-09-30	2,56 %	13 750 745	14 501 809
Summa			57 327 980	58 232 236
Varav kortfristig del			14 678 937	14 661 001

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 306 700 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 132	29 739
Fastighetsskötsel	0	1 960
Städning	0	1 452
El	9 994	0
Uppvärmning	39 859	36 368
Vatten	12 067	10 343
Utgiftsräntor	8 432	0
Förutbetalda avgifter/hyror	216 306	162 535
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	334 790	262 397

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 359 000	58 359 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Malmö

Lukas Blomberg
Ordförande

Dragica Petrovic
Styrelseledamot

Irene Sophie Norberg
Styrelseledamot

Maria Helena Lindahl
Styrelseledamot

Peter Asvany
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 06:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 19:59

DOCUMENT ID:

rklsmsRnbx

ENVELOPE ID:

SJ8jmoRn-e-rklsmsRnbx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Kalka, 769641-3546 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

fd62389462347a12eb5293731789c43cbbf3919e29c528
a37041b88d63c9629c62020698480e163ccb245d403c3
f9a6aab02ab47b2c19faa3fa11390dc128141

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DRAGICA PETROVIC dragica@dpservice.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:16 16.04.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.42.252
2. Irene Sophie Norberg irene.sophie60@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:05 17.04.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.67
3. PETER ASVANY asvanyp@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 22:01 18.04.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.73.17
4. Maria Helena Lindahl lindahlmaria75@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:14 21.04.2026 07:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.236.193
5. Lukas Lynge Blomberg lukas.blomberg.1997@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 23:48 21.04.2026 23:47	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.77.236
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 06:43 22.04.2026 06:42	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.57

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalka, org.nr 769641-3546.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalka för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kalka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 06:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 19:59

DOCUMENT ID:

HJLiXi02bx

ENVELOPE ID:

rJelimo02bl-HJLiXi02bx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kalka 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c2041443aaf5f5c414e6a304bdbe32176112cfa64ea425
aade190663b6555f46c1bcee09e38228b1dbfab530d364
8b877f6cbf1a4f9e14f68b43a95bea3c6232

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	22.04.2026 06:43	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	22.04.2026 06:42	Low	IP: 54.173.184.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed