



FASTIGHETSSERVICE



# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kamelian 2 i Borås

769617-8412

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 2 i Borås får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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 begränsningar i tiden.

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

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-02-20.

Föreningen har sitt säte i Borås.

### Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Fredenlund	Ordförande	2027
Sven-Inge Sandberg	Ledamot	2026
Lars Dahlqvist	Ledamot	2027
Marie Dahlgren	Ledamot	2026
Anna-Carin Gustafsson	Ledamot	2026
Miriam Jiozon	Suppleant	2026
Monica Markinger	Suppleant	2026

### Revisor

Robert Johnsson, Baker Tilly Borås	Revisor	2026
------------------------------------	---------	------

### Revisorssuppleant

Rikard Johelid, Baker Tilly Borås	Auktoriserad revisor	2026
-----------------------------------	----------------------	------

### Valberedning

Johan Eksberg	2026
Nina Odelius	2026

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 7 st protokollförda möten inkl ett konstituerande möte.

### Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Kamelian 4 i Borås Stad. På fastigheten finns en byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2008-2009 och det skattemässiga värdeåret är 2009. Fastighetens adress är Kyrkogårdsgatan 17 i Borås. Föreningen förvaltar även 17 garage och 25 p-platser som alla har en laddstolpe för el.

Föreningen har en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Kamelian 1. Den omfattar parkerings- och grönytområden. Kostnaden för skötseln av anläggningen fördelas mellan Brf Kamelian 1 och Brf Kamelian 2 enligt fördelningsprinciper.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### 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 226 tkr och underhåll för 118 tkr.

### 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.

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades 2025 och visar en total underhållskostnad på 25 375 tkr för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar en genomsnittlig kostnad på 846 tkr per år (294 kr/kvm).

Reservering (avsättning till underhållsfonden) har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (156 kr/kvm) enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning per år.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
2 rum och kök	13	716
3 rum och kök	27	1 950
4 rum och kök	2	214
	<b>42</b>	<b>2 880</b>

Typ	Antal
Garage	17
P-platser	25

### Avtal

FR Fastighetsservice	Totalförvaltning (Ekonomisk, teknisk, fastighetsskötsel och städ)
Securitas	Bevakning
Sappa	Kabel-TV
Kone	Hissar
Skellefteå Kraft och Nätkraft	El
Bahnhof	Bredband
Borås Energi & Miljö	Uppvärmning, VA och avfallshantering

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under verksamhetsåret antagit nya stadgar som registrerades 2025-02-20.

Ett avtal för skötsel av gemensamhetsanläggningen har tecknats mellan Brf Kamelian 1, Brf Kamelian 2 och FR fastighetsservice.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Under verksamhetsåret har det avgått 3 medlemmar och tillkommit 3 medlemmar. Föreningens medlemsantal på bokslutdagen uppgår till 56 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Årsavgifterna höjdes med 2% 2025-01-01. Efter att budgeten för det kommande verksamhetsåret antagits har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 987 kr/kvm/år.

### **Ekonomi**

Årets resultat är 476 tkr lägre än föregående år. Det beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll samt konsultkostnader för utredning av ombyggnation, detta i kombination med högre räntekostnader förklarar till stor del skillnaden mot föregående års resultat.

Föreningens likviditet har ändrats från 26% till 355% om man exkluderar lån som ska omförhandlas nästkommande år. Inkluderar man lån som ska omförhandlas har likviditeten förändrats från 26% till 34%.

I resultatet ingår avskrivningar med 781 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 549 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 120	2 946	2 647	2 491	2 458
Resultat efter finansiella poster	-232	244	-457	-128	64
Soliditet (%)	58,0	58,0	58,0	57,0	56,0
Kassalikviditet (%)	34,0	26,0	25,0	166,0	88,0
Driftskostnader kr/kvm	426	407	434	463	416
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	987	935	866	835	829
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 188	10 291	10 395	10 707	10 810
Sluldsättning per kvm (kr/kvm)	10 188	8 895	8 990	10 707	10 810
Sparande per kvm (kr/kvm)	232	331	91	268	344
Räntekänslighet (%)	10,0	11,0	11,7	12,8	13,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	130	134	174	145
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	87,0	91,0	91,0	91,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I nyckeltalen "årsavgift per kvm" och "skuldsättning per kvm" skiljer sig beräkningsmodellen mot föregående räkenskapsår och kan därmed avvika mot jämförelseåret.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 825 000	1 760 000	2 737 951	-3 281 439	243 711	<b>42 285 223</b>
Avsättning uh-fond			450 000	-450 000		<b>0</b>
Ianspråktagande uh-fond			-118 259	118 259		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				243 711	-243 711	<b>0</b>
Årets resultat					-232 487	<b>-232 487</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 825 000</b>	<b>1 760 000</b>	<b>3 069 692</b>	<b>-3 369 469</b>	<b>-232 487</b>	<b>42 052 736</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 369 469
årets förlust	-232 487
	<b>-3 601 956</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 601 956
	<b>-3 601 956</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 119 880	2 946 402
Övriga rörelseintäkter		42 761	163 633
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>3 162 641</b>	<b>3 110 035</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 344 007	-1 172 741
Övriga externa kostnader	4	-653 944	-488 614
Personalkostnader		-70 865	-85 495
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-781 126	-772 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 849 942</b>	<b>-2 518 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>312 699</b>	<b>591 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 627	84 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 813	-431 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-545 186</b>	<b>-347 424</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-232 487</b>	<b>243 711</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-232 487</b>	<b>243 711</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	68 462 029	69 326 166
Inventarier, verktyg och installationer	6	240 797	284 578
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	68 641
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 702 826</b>	<b>69 679 385</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 702 826</b>	<b>69 679 385</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 866	35 137
Övriga fordringar		1 337	1 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 061	45 929
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 264</b>	<b>82 380</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 122 169	2 076 658
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 122 169</b>	<b>2 076 658</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 146 624	669 520
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 146 624</b>	<b>669 520</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 333 057</b>	<b>2 828 558</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 035 883</b>	<b>72 507 943</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		42 585 000	42 585 000
Fond för yttre underhåll		3 069 692	2 737 951
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 654 692</b>	<b>45 322 951</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 369 469	-3 281 439
Årets resultat		-232 487	243 711
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 601 956</b>	<b>-3 037 728</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 052 736</b>	<b>42 285 223</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 231 000	19 362 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 231 000</b>	<b>19 362 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 110 500	10 277 000
Förskott från kunder		6 095	1 458
Leverantörsskulder		310 900	264 687
Skatteskulder		9 381	6 963
Övriga skulder		5 279	5 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		309 992	304 951
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 752 147</b>	<b>10 860 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 035 883</b>	<b>72 507 943</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		312 699	591 135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		781 126	772 050
Erhållen ränta		38 383	84 132
Erlagd ränta		-590 836	-431 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>541 372</b>	<b>1 015 761</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		22 360	-39 154
Förändring av kortfristiga skulder		61 450	245 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>625 182</b>	<b>1 221 735</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-761 485
Bidrag för materiella anläggningstillgångar		126 792	0
Omklassificering av pågående projekt		68 641	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>195 433</b>	<b>-761 485</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-298 000	-298 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-298 000</b>	<b>-298 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>522 615</b>	<b>162 250</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	9		
Likvida medel vid årets början		2 746 178	2 583 927
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 268 793</b>	<b>2 746 177</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solceller	20 år
Tillkommande utgifter	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna

med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 745 149	2 691 525
Tv och bredband	96 810	0
Hyror garage (fg år även p-platser)	142 800	217 003
Hyror p-platser	89 620	0
El laddplatser	45 501	37 875
	<b>3 119 880</b>	<b>2 946 403</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, tv och bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Underhåll	-118 259	-87 322
Reparationer	-226 101	-81 005
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 308	-82 280
Försäkringspremier	-26 336	-31 537
TV och bredband	-113 178	-123 216
Fastighetsskötsel gemensamhetsanläggning	-31 500	0
Serviceavtal	-2 750	0
Obligatoriska besiktningar	-8 426	-7 114
Bevakningskostnader	-42 368	-42 350
Övriga utgifter, köpta tjänster	-62 073	-9 664
Snö- och halkbekämpning	-32 591	-61 320
Förbrukningsinventarier	0	-28 711
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 600
Vatten	-160 794	-90 232
Fastighetsel	-181 648	-159 241
Uppvärmning	-173 114	-185 125
Sophantering och återvinning	-79 561	-85 642
Förvaltningsarvode drift	0	-92 383
	<b>-1 344 007</b>	<b>-1 172 742</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode	-386 540	-373 752
Lokalkostnader	-400	-2 312
IT-kostnader	-2 625	-8 467
Arvode revisorer	-18 125	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 185	-800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 116	-11 176
Förbrukningsmaterial	-2 628	0
Parkeringskort	-6 237	0
Telekommunikation	-574	-5 026
Bankkostnader	-5 870	-3 722
Övriga förvaltningskostnader	-8 744	-18 670
Förvaltning utöver avtal	0	-45 938
Konsultarvoden	-215 900	0
	<b>-653 944</b>	<b>-488 613</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 660 349	78 967 505
Inköp	0	692 844
Bidrag	-126 792	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 533 557</b>	<b>79 660 349</b>
Ingående avskrivningar	-10 334 183	-9 605 913
Årets avskrivningar	-737 345	-728 270
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 071 528</b>	<b>-10 334 183</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 462 029</b>	<b>69 326 166</b>
Varav		
Byggnader	56 917 721	57 595 721
Mark	10 000 000	10 000 000
Tillkommande utgifter	1 544 308	1 730 446
Taxeringsvärden byggnader	47 750 000	59 788 000
Taxeringsvärden mark	10 140 000	12 994 000
	<b>57 890 000</b>	<b>72 782 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 812	437 812
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>437 812</b>	<b>437 812</b>
Ingående avskrivningar	-153 234	-109 453
Årets avskrivningar	-43 781	-43 781
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-197 015</b>	<b>-153 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>240 797</b>	<b>284 578</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 641	0
Inköp miljöhusprojekt	0	68 641
Omklassificeringar	-68 641	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>68 641</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>68 641</b>

### Not 8 Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Lån Stadshypotek	29 341 500	29 639 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-298 000	-298 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 812 500	-9 979 000
	<b>20 231 000</b>	<b>19 362 500</b>

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	3,01	2029-12-01	10 227 000	248 000	9 979 000
Stadshypotek	0,82	2026-03-30	8 912 500	50 000	8 862 500
Stadshypotek	2,39	2027-03-30	10 500 000	0	10 500 000
			<b>29 639 500</b>	<b>298 000</b>	<b>29 341 500</b>

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.

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 27 851 500.

**Not 9 Likvida medel**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Bankmedel	1 146 624	669 520
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	2 122 169	2 076 658
	<b>3 268 793</b>	<b>2 746 178</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 152 000	37 152 000
	<b>37 152 000</b>	<b>37 152 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Fredenlund  
Ordförande

Sven-Inge Sandberg

Lars Dahlqvist

Marie Dahlgren

Anna-Carin Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Johnsson  
Revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-20 11:12:14 UTC+00:00

Styrelseledamot

**MARIE DAHLGREN**



SE BankID - bea943c3-81ba-4708-9574-dbb3abc493d1

2026-04-20 12:31:43 UTC+00:00

Styrelseledamot

**LARS DAHLQVIST**



SE BankID - 2c4692be-375b-40fa-b8ae-6e467a0b9e93

2026-04-20 17:22:43 UTC+00:00

Ordförande

**NIKLAS FREDENLUND**



SE BankID - 159acb1f-d989-4019-acd5-fbf68a7c31e2

2026-04-20 17:34:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

**ANNA-CARIN GUSTAFSSON**



SE BankID - 165c93fc-8b44-4ce5-9770-aea5c28d455b

2026-04-20 20:22:50 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Sven-Inge Urban Sandberg**



SE BankID - e15333c7-a0c1-4c57-a539-8e1a4243259d

2026-04-20 21:04:48 UTC+00:00

Revisor

**ROBERT JOHNSON**



SE BankID - f4cd5f8d-0856-42ec-969c-cdea42869086

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kamelian 2 i Borås  
Org.nr 769617-8412

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamelian 2 i Borås för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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. 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kamelian 2 i Borås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Robert Johnsson  
Revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575825203

## Dokument

### Revisionsberättelse Brf Kamelian 2 i Borås 2025

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-04-20 08:56:58 CEST (+0200) av Robert  
Johnsson (RJ)

Färdigställt 2026-04-20 23:05:47 CEST (+0200)

## Signerare

### Robert Johnsson (RJ)

Baker Tilly Borås AB

Personnummer 8902155558

Org. nr 5564333325

robert.johnsson@bakertilly.se

+46708565346



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBERT JOHNSSON"

Signerade 2026-04-20 23:05:47 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>

