



# Välkommen till årsredovisningen för BF Kamelian N:r 6 u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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.

### Registreringsdatum

Stadgar registrerades 2021-08-12 hos Bolagsverket.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Liljan 30            | 1926    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 1 435 kvm och 3 lokaler om 410 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1910 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Lucas Fernström          | Ordförande      |
| Johan Karlgrund          | Styrelseledamot |
| Julia Hellström Karlsson | Styrelseledamot |
| Oskar Heiker Ivdal       | Styrelseledamot |
| Emma Hellstadius         | Suppleant       |
| Erik Pettersson          | Suppleant       |

### Valberedning

Tom Tryde

### Revisorer

Lennart Mikael Sjögren    Extern revisor    Meredo

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Partisiellt stambyte gathus norra sidan.  
Tätat och målat innertak i källarlokal
- 2023** ● Tätning av gård  
Byte av fläkt i KB  
Åtgärdande av läckage KB
- 2022** ● Ny tvättmaskin  
Ledstänger - Justerat infästningar

### Avtal med leverantörer

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| ComHem                           | Analog/digital kabel-TV |
| EEE Eriksson                     | Trappstädning           |
| Envac                            | Sopsug                  |
| Internetleverantör               | Svenskt bredband        |
| Liselotte Löv AB                 | Återvinning /Grovsoppor |
| SBC Sveriges BostadsrättsCentrum | Lägenhetsförteckning    |
| SBC Sveriges BostadsrättsCentrum | Ekonomisk Förvaltning   |
| SBC Sveriges BostadsrättsCentrum | Fastighetsskötsel       |
| St Eriks Hiss                    | Hiss                    |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har tagit ett nytt lån hos Handelsbanken om 2 000 000, bunden ränta i 3 år 3,19%. Tidigare lån har bundits om på 3 år till 3,17% ränta

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 588 871  | 1 519 940  | 1 338 652  | 1 295 130  |
| Resultat efter fin. poster                         | -976 581   | -403 908   | -246 207   | -2 934 291 |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 10         | 16         | 20         |
| Yttre fond                                         | 1 266 278  | 1 246 235  | 1 072 942  | 1 141 400  |
| Taxeringsvärde                                     | 70 431 000 | 70 431 000 | 70 431 000 | 60 616 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 441        | 410        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 34,5       | 38,2       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 323      | 2 923      | 2 928      | 2 934      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 234      | 2 187      | 2 191      | 2 195      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -226       | 61         | 63         | -1 218     |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28         | 26         | 24         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 211        | 172        | 173        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 59         | 40         | 32         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 298        | 239        | 230        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,50       | 4,28       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,79       | 7,13       | -          | -          |

**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 belänad 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -431 233 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31     | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31      |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Insatser                 | 343 100        | -                                            | -                               | 343 100         |
| Upplåtelseavgifter       | 10 835 660     | -                                            | -                               | 10 835 660      |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 246 235      | -191 250                                     | 211 293                         | 1 266 278       |
| Balanserat resultat      | -11 525 585    | -212 658                                     | -211 293                        | -11 949 536     |
| Årets resultat           | -403 908       | 403 908                                      | -976 581                        | -976 581        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>495 502</b> | <b>0</b>                                     | <b>-976 581</b>                 | <b>-481 079</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -11 738 243        |
| Årets resultat                                                     | -976 581           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -211 293           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-12 926 117</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 216 512            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-12 709 605</b> |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 588 871         | 1 519 940         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 239 530           | 12 252            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 828 401</b>  | <b>1 532 192</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 986 275        | -1 246 420        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -322 767          | -198 583          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -328 836          | -328 836          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 637 878</b> | <b>-1 773 839</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-809 477</b>   | <b>-241 647</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 13 844            | 16 806            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -180 949          | -179 067          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-167 105</b>   | <b>-162 261</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-976 581</b>   | <b>-403 908</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-976 581</b>   | <b>-403 908</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 3 526 966  | 3 855 802  |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 3 526 966  | 3 855 802  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 526 966  | 3 855 802  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 365 277    | 137 348    |
| Övriga fordringar                            | 13     | 2 341 598  | 1 178 942  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 26 328     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 733 203  | 1 316 290  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 733 203  | 1 316 290  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 6 260 169  | 5 172 092  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 11 178 760  | 11 178 760  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 266 278   | 1 246 235   |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 12 445 038  | 12 424 995  |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -11 949 536 | -11 525 585 |
| Årets resultat                               |        | -976 581    | -403 908    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -12 926 117 | -11 929 493 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | -481 079    | 495 502     |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 6 177 080   | 0           |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 6 177 080   | 0           |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 0           | 4 177 080   |
| Leverantörsskulder                           |        | 66 851      | 72 482      |
| Skatteskulder                                |        | 5 117       | 5 598       |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 72 068      | 72 068      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 420 132     | 349 362     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 564 168     | 4 676 590   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 6 260 169   | 5 172 092   |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |           |
| Rörelseresultat                                                          | -809 477  | -241 647  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |           |
| Årets avskrivningar                                                      | 328 836   | 328 836   |
|                                                                          | -480 641  | 87 190    |
| Erhållen ränta                                                           | 13 844    | 16 806    |
| Erlagd ränta                                                             | -200 947  | -160 054  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -667 743  | -56 059   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |           |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -254 516  | -134 142  |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 84 656    | 33 576    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -837 603  | -156 625  |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |           |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | 0         |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |           |
| Upptagna lån                                                             | 2 000 000 | 0         |
| Amortering av lån                                                        | 0         | -7 460    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 2 000 000 | -7 460    |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 1 162 397 | -164 085  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 166 737 | 1 330 822 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 2 329 134 | 1 166 737 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Kamelian N:r 6 u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

|         |         |
|---------|---------|
| Byggnad | 0 - 5 % |
|---------|---------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 620 491          | 594 811          |
| Årsavgift uteplats     | 20 618           | 0                |
| Hysesintäkter bostäder | 184 450          | 172 920          |
| Hysesintäkter lokaler  | 654 862          | 635 786          |
| Deb. fastighetsskatt   | 30 980           | 30 980           |
| Bredband               | 5 600            | 3 600            |
| Uppvärmning            | 60 000           | 60 000           |
| Fakturerade kostnader  | 0                | 9 000            |
| Dröjsmålsränta         | 1 527            | 0                |
| Pantsättningsavgift    | 0                | 1 050            |
| Överlåtelseavgift      | 0                | 2 626            |
| Administrativ avgift   | 343              | 0                |
| Andrahandsuthyrning    | 10 000           | 9 167            |
| <b>Summa</b>           | <b>1 588 871</b> | <b>1 519 940</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Elstöd                 | 0              | 9 203         |
| Övriga erhållna bidrag | 777            | 0             |
| Övriga intäkter        | 0              | 3 049         |
| Försäkringsersättning  | 238 753        | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>239 530</b> | <b>12 252</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 33 990         | 21 558         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 2 206          | 1 181          |
| Städning enligt avtal                   | 47 100         | 43 050         |
| Sotning                                 | 0              | 11 218         |
| Besiktningar                            | 4 249          | 0              |
| Hissbesiktning                          | 10 005         | 0              |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 8 200          |
| Myndighetstillsyn                       | 8 433          | 3 230          |
| Gårdkostnader                           | 0              | 905            |
| Sophantering                            | 1 223          | 1 761          |
| Serviceavtal                            | 1 875          | 6 459          |
| Fordon                                  | 0              | 3 229          |
| Förbrukningsmaterial                    | 0              | 1 107          |
| <b>Summa</b>                            | <b>109 081</b> | <b>101 898</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                | 0              | 4 804          |
| Hyreslägenheter             | 87 744         | 0              |
| Bostadsrättslägenheter      | 347 575        | 0              |
| Trapphus/port/entr          | 0              | 3 250          |
| Sophantering/återvinning    | 5 712          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele     | 2 056          | 1 250          |
| VVS                         | 0              | 159 762        |
| Ventilation                 | 2 297          | 16 311         |
| Elinstallationer            | 2 074          | 7 915          |
| Hissar                      | 22 319         | 16 667         |
| Tak                         | 0              | 4 441          |
| Vattenskada                 | 182 200        | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse | 163 625        | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>815 602</b> | <b>214 400</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Lokaler             | 30 000         | 0              |
| Gemensamma utrymmen | 0              | 191 250        |
| VVS                 | 186 512        | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>216 512</b> | <b>191 250</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 52 561         | 49 394         |
| Uppvärmning             | 403 575        | 329 377        |
| Vatten                  | 112 294        | 76 943         |
| Sophämtning/renhållning | 64 582         | 52 201         |
| <b>Summa</b>            | <b>633 012</b> | <b>507 915</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 57 515         | 53 163         |
| Kabel-TV               | 42 574         | 54 863         |
| Bredband               | 35 439         | 47 252         |
| Fastighetsskatt        | 76 540         | 75 679         |
| <b>Summa</b>           | <b>212 068</b> | <b>230 957</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 987            |
| Juridiska åtgärder              | 173 716        | 60 719         |
| Inkassokostnader                | 463            | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 14 063         | 13 750         |
| Styrelseomkostnader             | 7 433          | 6 855          |
| Föreningskostnader              | 488            | 14 709         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 57 178         | 55 006         |
| Överlåtelsekostnad              | 2 006          | 1 838          |
| Pantsättningskostnad            | 0              | 788            |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0              | 10 938         |
| Administration                  | 44 108         | 14 430         |
| Konsultkostnader                | 23 313         | 18 563         |
| <b>Summa</b>                    | <b>322 767</b> | <b>198 583</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 180 949        | 179 067        |
| <b>Summa</b>                 | <b>180 949</b> | <b>179 067</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 9 794 979         | 9 794 979         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>9 794 979</b>  | <b>9 794 979</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 939 177        | -5 610 341        |
| Årets avskrivning                             | -328 836          | -328 836          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 268 013</b> | <b>-5 939 177</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>3 526 966</b>  | <b>3 855 802</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>321 300</i>    | <i>321 300</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 23 379 000        | 23 379 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 47 052 000        | 47 052 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>70 431 000</b> | <b>70 431 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 50 624         | 50 624         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>50 624</b>  | <b>50 624</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -50 624        | -50 624        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-50 624</b> | <b>-50 624</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 12 464           | 12 205           |
| Transaktionskonto | 1 265 549        | 177 182          |
| Borgo räntekonto  | 1 063 585        | 989 556          |
| <b>Summa</b>      | <b>2 341 598</b> | <b>1 178 942</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                   | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|-------------------|---------------|------------|
| Förutbet kabel-TV | 14 515        | 0          |
| Förutbet bredband | 11 813        | 0          |
| <b>Summa</b>      | <b>26 328</b> | <b>0</b>   |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2027-12-01               | 3,09 %                  | 1 477 080           | 1 477 080           |
| Handelsbanken         | 2027-12-01               | 3,09 %                  | 2 700 000           | 2 700 000           |
| Handelsbanken         | 2027-10-30               | 3,16 %                  | 2 000 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 177 080</b>    | <b>4 177 080</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 0                   | 4 177 080           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 177 080 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

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostnad Stödning entrepr | 4 000          | 0              |
| Uppl kostn el                 | 5 154          | 0              |
| Uppl kostnad Värme            | 44 235         | 0              |
| Uppl kostn räntor             | 21 304         | 41 302         |
| Uppl kostn vatten             | 16 523         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 5 931          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter       | 322 985        | 308 060        |
| <b>Summa</b>                  | <b>420 132</b> | <b>349 362</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 178 000  | 4 208 000  |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Johan Karlgrund  
Styrelseledamot

---

Julia Hellström Karlsson  
Styrelseledamot

---

Lucas Fernström  
Ordförande

---

Oskar Heiker Ivdal  
Styrelseledamot

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

---

Meredo  
Lennart Mikael Sjögren  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 22:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 18:12

DOCUMENT ID:

Hyb\_xQJuJll

ENVELOPE ID:

rkZPx7yd1xl-Hyb\_xQJuJll

DOCUMENT NAME:

BF Kamelian N:r 6 u.p.a., 702001-0703 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. JOHAN RAGNAR KARLGRUND<br>jkarlgrund@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 18:37<br>24.04.2025 18:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.79.123  |
| 2. OSKAR HEIKER IVDAL<br>oskar.iwdal@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 18:38<br>24.04.2025 18:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.139.138 |
| 3. LUCAS FERNSTRÖM<br>lucasfernstrom@outlook.com         | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 18:39<br>24.04.2025 18:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.189.27.45  |
| 4. JULIA HELLSTRÖM KARLSSON<br>juliahellstromc@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 19:33<br>24.04.2025 19:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.189.27.63  |
| 5. Lennart Mikael Sjögren<br>mikael@meredo.se            | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 22:50<br>24.04.2025 22:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.123.24 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Kamelian Nr 6 u.p.a. Org.nr 702001-0703

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamelian Nr 6 u.p.a. för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. 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.

### *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. 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 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 har jag en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

MEREDO AB  
HANTVERKAREGATAN 11  
761 30 NORRTÄLJE  
TEL (0176) 174 80



HJlvt7Juygg-BydIX1uyel

- 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.

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av föreningen för räkenskapsåret samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

### ***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.

Norrtälje den 24 april 2025

Mikael Sjögren  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 22:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 18:12

DOCUMENT ID:

BydIX1uyel

ENVELOPE ID:

HJlvI7Juygg-BydIX1uyel

DOCUMENT NAME:

kamelian revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Lennart Mikael Sjögren |  Signed | 24.04.2025 22:51 | eID    | Swedish BankID     |
| mikael@meredo.se          | Authenticated                                                                            | 24.04.2025 22:51 | Low    | IP: 217.213.123.24 |

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