

Årsredovisning 2025

Brf Kamreraren

769635-3932



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kamreraren

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kamreraren 2	2019	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2025-12-31 uppgår till 120 100 kr.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 1 540 kvm och 1 lokal om 75 kvm. Totalytan uppgår till 1 615 kvm.

Lägenhetsfördelning

7 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Jesper Dunell	Ordförande
Linnea Karppinen	Styrelseledamot
Stina Norman	Styrelseledamot
Frida Wahlström	Styrelseledamot
Peter Rosendal	Styrelseledamot
Torbjörn Midelf	Suppleant
Robert Levin	Suppleant

Valberedning

Linn Lukschandi Reilly
Tea Oscarsson
Oskar Eriksson

Firmateckning

Föreningens firman har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Tony Sjölund Auktoriserad revisor Edlund & Partners AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Målning av trapphus
Renovering av två vakanta lägenheter
- 2020** ● Installation av ny tvättstuga
Upprättande av Troax-förråd
Byte av låscylindrar och nycklar
Byte av entrésystem till portkodlås
Byte elstammar till 3-fas
Tilläggsisolering vind
- 2021** ● Asfaltering av parkering samt markstensbeläggning utanför entréer
Inköp och montering av cykelställ
Akustikåtgärder i undercentralen, avvibrerande upphängningar
- 2022** ● Nyplantering och utjämning av föreningens gräsmatta samt byggnation av staket
Ny avfallshantering, innefattar ny placering av kärl med införande av matfallshantering
- 2023** ● Uppförande av sällskapsyta på föreningens gräsmatta, innefattande picknickbänk och pallkragar för odling
Ny varmvattenberedare
OVK besiktning
Klottersanering och målning av väggar i fastighetens portik utanför port 9
- 2024** ● Uppförande av rabatt vid portik mot Inteckningsvägen
Målning av förrådsutrymmets dörr
- 2025** ● Förstudie inför stambyte
Uppförande av häck mot parkering och sopkärl

Planerade underhåll

- 2026** ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia
Trapphusstädning	Städhuset
TV/Bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 20%.

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 804 674	1 659 037	1 696 958	1 421 526
Resultat efter fin. poster	-606 754	-1 013 903	-774 409	-1 088 643
Soliditet (%)	80	81	81	81
Yttre fond	685 293	587 394	489 495	293 697
Taxeringsvärde	45 636 000	49 361 000	49 361 000	49 361 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	823	851	648
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,2	71,0	63,9	62,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 690	6 690	6 957	6 787
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 924	5 924	5 924	5 779
Sparande / kvm totalyta, kr	195	-57	92	-56
Elkostnad / kvm totalyta, kr	156	155	151	231
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	43	107	94	88
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	61	52	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	322	297	355
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	4,29	4,01	2,32
Räntekänslighet (%)	7,18	8,13	8,18	10,47

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -606 754 kr för räkenskapsåret 2025. Förlusten förklaras i huvudsak av avskrivningar av föreningens fastighet om 922 332 kr, vilket är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 293 754 kr och årets totala kassaflöde till 247 504 kr, vilket innebär att föreningen genererar ett positivt kassaflöde och har stärkt sina likvida medel under året. Likvida medel uppgår vid årets slut till 3 266 235 kr.

Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att fullgöra sina löpande betalningsåtaganden.

Föreningen står inför kommande underhållsåtgärder i form av stambyte, vilket kommer att finansieras genom upptagande av nya lån. Detta medför ökade kapitalkostnader och kommer att påverka årsavgifterna framöver.

Styrelsen bedömer även att avgiftsjusteringar är nödvändiga till följd av ökade löpande kostnader, såsom räntekostnader och driftkostnader.

Styrelsen planerar för dessa förändringar genom löpande ekonomisk uppföljning och anpassning av avgiftsnivåerna i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	48 220 641	-	-	48 220 641
Upplåtelseavgifter	2 002 580	-	-	2 002 580
Fond, yttre underhåll	587 394	-	97 899	685 293
Balanserat resultat	-5 427 303	-1 013 903	-97 899	-6 539 106
Årets resultat	-1 013 903	1 013 903	-606 754	-606 754
Eget kapital	44 369 408	0	-606 754	43 762 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning	-6 441 207
Reservering fond för yttre underhåll	-97 899
Årets resultat	-606 754
Totalt	-7 145 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-7 145 860
	-7 145 860

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, minst 0,1% av taxeringsvärdet.

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	1 804 673	1 659 037
Övriga rörelseintäkter	3	16 791	0
Summa rörelseintäkter		1 821 464	1 659 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-945 790	-1 014 947
Övriga externa kostnader	8	-128 011	-274 948
Personalkostnader	9	-115 339	-51 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 332	-922 332
Summa rörelsekostnader		-2 111 472	-2 263 260
RÖRELSERESULTAT		-290 007	-604 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 336	1 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 083	-411 088
Summa finansiella poster		-316 747	-409 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-606 754	-1 013 903
ÅRETS RESULTAT		-606 754	-1 013 903

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	50 891 291	51 801 695
Maskiner och inventarier	11	81 478	93 406
Pågående projekt	12	46 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 019 019	51 895 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 019 019	51 895 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 651	19 553
Övriga fordringar		70 357	74 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106 842	92 996
Summa kortfristiga fordringar		186 850	186 758
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	2 518 207	0
Summa kortfristiga placeringar		2 518 207	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		748 028	3 018 731
Summa kassa och bank		748 028	3 018 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 453 084	3 205 489
SUMMA TILLGÅNGAR		54 472 103	55 100 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 223 221	50 223 221
Fond för yttre underhåll		685 293	587 394
Summa bundet eget kapital		50 908 514	50 810 615
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 539 106	-5 427 303
Årets resultat		-606 754	-1 013 903
Summa ansamlad förlust		-7 145 860	-6 441 207
SUMMA EGET KAPITAL		43 762 654	44 369 408
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	9 566 500	9 566 500
Leverantörsskulder		591 308	602 837
Övriga kortfristiga skulder	16	270 608	309 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	281 033	252 474
Summa kortfristiga skulder		10 709 449	10 731 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 472 103	55 100 590

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-290 007	-604 222
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	922 332	922 332
	632 325	318 110
Erhållen ränta	18 984	1 407
Erlagd ränta	-337 740	-412 047
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 569	-92 531
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 261	-1 671
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 076	414 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 754	320 789
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 250	-500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 250	-500 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 610 000
Depositioner	0	-18 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 591 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	247 504	2 411 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 018 731	606 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 266 235	3 018 731

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kamreraren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Fönster	2,00 %
Fasader	2,00 %
Ventilation	4,00 %
Byggnad	2,50 - 6,70 %
Yttertak	2,50 %
Restpost	2,00 %
El	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna, minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Överföring har skett från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som budget eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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. Kortfristiga placeringar ingår i föreningens likvida medel vid årets slut.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 248 836	1 095 498
Övriga intäkter	22 611	18 165
Hysesintäkter, bostäder	198 248	219 628
Hysesintäkter, lokaler	158 592	156 132
Hysesintäkter, p-platser	95 500	90 974
Tv/Bredband	80 886	78 640
Summa	1 804 673	1 659 037

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övrigt	16 791	0
Summa	16 791	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Övrigt	4 278	12 513
Fastighetsskötsel	44 736	43 411
Städning	29 681	27 132
Besiktning och service	25 763	0
Trädgårdsarbete	6 617	12 584
Summa	111 075	95 640

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2025	2024
Reparationer	35 273	100 192
Summa	35 273	100 192

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	251 890	249 692
Uppvärmning	69 682	172 143
Vatten	106 743	97 838
Sophämtning	18 007	15 596
Summa	446 322	535 269

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 722	45 761
Självrisker	34 150	0
Tomträttsavgälder	120 100	92 700
Tv/Bredband	87 344	87 244
Fastighetsskatt	61 804	58 140
Summa	353 120	283 845

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	4 172
Övriga förvaltningskostnader	33 754	126 484
Juridiska kostnader	3 125	62 418
Revisionsarvoden	29 375	21 875
Ekonomisk förvaltning	61 757	60 000
Summa	128 011	274 948

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	41 901
Sociala avgifter	27 139	9 132
Summa	115 339	51 033

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 318 767	56 818 767
Justering anskaffningsvärde	0	500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 318 767	57 318 767
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 517 072	-4 606 668
Årets avskrivning	-910 404	-910 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 427 476	-5 517 072
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 891 291	51 801 695
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 274 000	19 190 000
Taxeringsvärde mark	24 362 000	30 171 000
Summa	45 636 000	49 361 000

NOT 11, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 250	119 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 250	119 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 844	-13 916
Årets avskrivning	-11 928	-11 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 772	-25 844
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 478	93 406

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående projekt	46 250	0
Summa	46 250	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 700	8 859
Försäkringspremier	25 599	24 126
Tv/Bredband	21 876	21 836
Tomträtt	36 875	23 175
Förvaltning	15 439	15 000
Inkomsträntor	2 353	0
Summa	106 842	92 996

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fasträntekonto	2 518 207	0
Summa	2 518 207	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2025-03-31	4,35 %		9 566 500
Danske Bank	2026-03-31	3,08 %	9 566 500	
Summa			9 566 500	9 566 500
Varav kortfristig del			9 566 500	9 566 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 566 500 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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Inre reparationsfond	265 127	302 400
Skatteskuld	5 169	6 971
Övrigt	312	0
Summa	270 608	309 371

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 683	4 527
El	23 402	24 719
Utgiftsräntor	1 499	1 156
Vatten	17 831	16 068
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	56 478	56 478
Förutbetalda avgifter/hyror	159 140	135 526
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	281 033	252 474

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Stockholm



Jesper Dunell
Ordförande



Frida Wahlström
Styrelseledamot



Linnea Karppinen
Styrelseledamot



Peter Rosendal
Styrelseledamot



Stina Norman
Styrelseledamot

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



Edlund & Partners AB
Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577752723

Dokument

Brf Kamreraren årsredovisning 2025-12-31
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-05-11 15:05:05 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2026-05-12 07:55:54 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Tony Sjölund (TS)
tony.sjolund@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, reading 'Tony Sjölund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY SJÖLUND"
Signerade 2026-05-12 07:55:54 CEST (+0200)

Jesper Dunell (JD)
Brf Kamreraren
jesper.dunell@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, reading 'JD'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER DUNELL"
Signerade 2026-05-11 21:41:40 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577752723

Linnea Karppinen (LK)
Brf Kamreraren
linnea.gustavsson@junis.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINNEA KARPPINEN"
Signerade 2026-05-11 22:53:54 CEST (+0200)

Peter Rosendal (PR)
Brf Kamreraren
peter.rosendahl.sulan@gmail.com



Signerade 2026-05-11 18:31:07 CEST (+0200)

Stina Norman (SN)
Brf Kamreraren
stina.norman1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STINA NORMAN"
Signerade 2026-05-11 16:19:20 CEST (+0200)

Frida Wahlström (FW)
Brf Kamreraren
wahlstrom.frida@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA WAHLSTRÖM-JONSSON"
Signerade 2026-05-11 18:08:17 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577752723

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kamreraren, org.nr 769635-3932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamreraren 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 för föreningen.

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 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.
- 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 Brf Kamreraren 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:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund
Edlund & Partners AB



Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577790745

Dokument

RB 2025 Brf Kamreraren
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-11 18:17:40 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2026-05-12 07:54:40 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Tony Sjölund (TS)
tony.sjolund@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink that reads 'Tony Sjölund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY SJÖLUND"
Signerade 2026-05-12 07:54:40 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577790745

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>

