

# **Styrelsen för Brf Kamomillen**

Org.nr: 716444-9865

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Kamomillen med säte i Göteborg org.nr. 716444-9865 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-08-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Tuve 15:204            | 2004-12-01    | 2005                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 47                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 770                    |
| <b>Totalt 47 objekt</b> |                                       | <b>3 770</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 29 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                     | Roll       |
|--------------------------|------------|
| Martin Dahlberg          | Ordförande |
| Agneta Askehall          | Ledamot    |
| Peter Andersson          | Ledamot    |
| Javier Beltran Gutierrez | Ledamot    |
| Almir Smajic             | Ledamot    |
| Glenn Wigström           | Suppleant  |
| Peter Hansson            | Suppleant  |
| Patrik Ekström           | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Javier Beltran Gutierrez och Agneta Askehall samt suppleanterna Glenn Wigström, Peter Hansson och Patrik Ekström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Askehall och Martin Dahlberg.

Revisorer har varit: Sören Maxén vald av föreningen, hos Gothia Revision AB.

Valberedning har varit Ronny Andersson och Mattias Lindblad, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 25 medlemmar varav 22 var röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,3%. Därefter har årsavgifterna legat oförändrade.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-25.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under året har 15 laddboxar för elfordon installerats och tagits i drift.

### Under året har följande underhåll genomförts:

Under året har ventilation och gaspanna underhållits enligt plan.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Utöver åtgärder enligt underhållsplan och obligatoriska ventilationskontroller har föreningen gjort följande:

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                            |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017  | Installation av fiber                                                                                                                                                             |
| 2020  | Energibesparande åtgärder gemensam belysning                                                                                                                                      |
| 2024  | Fasaderna har reparerats och målats. Mjukfogarna mellan betongelementen har bytts. Träpanelerna har bytts och målats där det var dåligt. Insekts- och fågelskydd har förbättrats. |

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

Åtgärder under kommande år följer föreningens underhållsplan som upprättats tillsammans med HSB.

**Om föreningen**

Brf Kamomillen är en del av Hildedal som kallas Trädgårdsstaden vilket är ett familjärt område med förskola i närheten.

Till varje lägenhet hör en p-plats och föreningen har 15 p-platser med laddboxar för laddning av elbil. För de medlemmar som vill finns möjlighet till egen odlingslott. I föreningen finns gemensamt trädgårdsförråd med redskap att låna och en grillplats.

En till två gånger om året anordnar vi föreningsdagar där medlemmar tillsammans rustar upp och gör fint i närområdet. Dessa föreningsdagar brukar avslutas med grill där medlemmar kan umgås och lära känna varandra.

Föreningen arbetar aktivt med återvinning av avfall och vi sorterar glas, wellpapp, tidningar, plast, metall, komposterbart och restavfall.

Föreningen har en gruppanslutning för fiberbroadband och TV med Sappa. Kostnaden för broadband och TV är obligatorisk och debiteras separat på avgiftsavin.

**Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 491   | 590    | 439   | 243   | 300   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 503 | 7 582  | 7 662 | 7 742 | 7 821 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 503 | 7 582  | 7 662 | 7 742 | 7 821 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 7      | 7     | 8     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 285   | 265    | 261   | 309   | 222   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 225 | 1 160  | 1 149 | 914   | 845   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 100   | 100    | 100   | 98    | 97    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 227 | 1 164  | 1 148 | 928   | 873   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 619 | 4 333  | 4 333 | 3 447 | 3 187 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 262   | -2 200 | 584   | -175  | 148   |
| Soliditet, %                           | 66    | 67     | 66    | 66    | 66    |

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 32 018 000                 | 0                                                                      | 0                         | 32 018 000                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 23 949 000                 | 0                                                                      | 0                         | 23 949 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 4 191 453                  | 0                                                                      | 653 966                   | 4 846 419                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>60 158 453</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>653 966</b>            | <b>60 813 419</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 114 419                 | -2 199 765                                                             | -653 966                  | -3 969 150                 |
| Årets resultat, kr                    | -2 199 765                 | 2 199 765                                                              | -261 738                  | 261 738                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-3 314 184</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-915 704</b>           | <b>-3 707 412</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>56 844 269</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-261 738</b>           | <b>57 106 007</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 034 kr.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 314 184        |
| Årets resultat, kr                                  | 261 738           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -750 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 95 034            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 707 412</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-3 707 412</b> |

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

Resultaträkning

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                             |       |                             |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                                            |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 618 840                   | 4 385 229                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 6 469                       | 3 771                       |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |       | <strong>4 625 309</strong>  | <strong>4 389 000</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                                           |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 095 183                  | -4 661 114                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -45 077                     | -78 326                     |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -113 953                    | -110 773                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 496 060                  | -950 602                    |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |       | <strong>-3 750 273</strong> | <strong>-5 800 816</strong> |
| <strong>Rörelseresultat</strong>                                            |       | <strong>875 036</strong>    | <strong>-1 411 815</strong> |
| <strong>Finansiella poster</strong>                                         |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 37 709                      | 88 374                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -651 006                    | -876 324                    |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |       | <strong>-613 298</strong>   | <strong>-787 950</strong>   |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |       | <strong>261 738</strong>    | <strong>-2 199 765</strong> |
| <strong>Resultat före skatt</strong>                                        |       | <strong>261 738</strong>    | <strong>-2 199 765</strong> |
| <strong>Årets resultat</strong>                                             |       | <strong>261 738</strong>    | <strong>-2 199 765</strong> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 8  | 82 398 282        | 83 839 912        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 9  | 54 434            | 108 864           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 433 606           | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>82 886 322</b> | <b>83 948 776</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>82 886 322</b> | <b>83 948 776</b> |
| <br><i>Omsättningstillgångar</i>                         |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                           |        | 0                 | 11                |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 11 | 738 692           | 751 433           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             |        | 141 448           | 134 543           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |        | <b>880 140</b>    | <b>885 987</b>    |
| <br><i>Kortfristiga placeringar</i>                      |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                          |        | 1 500 000         | 0                 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>                    |        | <b>1 500 000</b>  | <b>0</b>          |
| <br><i>Kassa och bank</i>                                |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                           | Not 12 | 1 330 619         | 1 403 293         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                              |        | <b>1 330 619</b>  | <b>1 403 293</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |        | <b>3 710 759</b>  | <b>2 289 280</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |        | <b>86 597 081</b> | <b>86 238 056</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |            |            |
| Medlemsinsatser            | 55 967 000 | 55 967 000 |
| Fond för yttre underhåll   | 4 846 419  | 4 191 453  |
| Summa Bundet eget kapital  | 60 813 419 | 60 158 453 |
| <i>Ansamlad förlust</i>    |            |            |
| Balanserat resultat        | -3 969 150 | -1 114 419 |
| Årets resultat             | 261 738    | -2 199 765 |
| Summa Ansamlad förlust     | -3 707 411 | -3 314 184 |
| Summa Eget kapital         | 57 106 007 | 56 844 269 |

Skulder

|                                                 |                 |            |
|-------------------------------------------------|-----------------|------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                 |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 138 450 000 | 19 836 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 8 450 000       | 19 836 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                 |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 19 836 000      | 8 750 000  |
| Leverantörsskulder                              | 642 338         | 208 815    |
| Skatteskulder                                   | 9 044           | 4 626      |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 52 352          | 50 922     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 501 340         | 543 424    |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 21 041 074      | 9 557 787  |
| Summa Skulder                                   | 29 491 074      | 29 393 787 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 86 597 081      | 86 238 056 |

# Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

|                                                                                     |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 875 036          | -1 411 815        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 496 060        | 950 602           |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 496 060</b> | <b>950 602</b>    |
| Erhållen ränta                                                                      | 37 709           | 88 374            |
| Erlagd ränta                                                                        | -651 429         | -877 230          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 757 375</b> | <b>-1 250 069</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -8 952           | -1 808            |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 397 710          | -79 832           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>388 758</b>   | <b>-81 640</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 146 133</b> | <b>-1 331 710</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -300 000         | -300 000          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-300 000</b>  | <b>-300 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 846 133</b> | <b>-1 631 710</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 139 605</b> | <b>3 771 315</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 552 132</b> | <b>2 139 605</b>  |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 årsredovisningen och koncernredovisning (K3).

Samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNSR 23:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen.

Brf Kamomillen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer.

Presenterade jämförelstal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 20-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 4 517 172                | 4 332 888                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 99 204                   | 41 172                   |
|       | Överlåtelse och panter                      | 7 277                    | 11 169                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>4 623 653</b>         | <b>4 385 229</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -4 813                   | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-4 813</b>            | <b>0</b>                 |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>4 618 840</b>         | <b>4 385 229</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Återbäring Länsförsäkringar                 | 6 469                    | 3 771                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>6 469</b>             | <b>3 771</b>             |
| Not 4 | Driftskostnader                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning           | -419 995                 | -396 786                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                     | -47 325                  | -44 484                  |
|       | Reparationer                                | -110 884                 | -129 592                 |
|       | Planerat underhåll                          | -95 034                  | -2 765 345               |
|       | El                                          | -42 884                  | -38 488                  |
|       | Uppvärmning                                 | -713 001                 | -695 822                 |
|       | Vatten                                      | -318 942                 | -263 947                 |
|       | Sophämtning                                 | -97 478                  | -83 571                  |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -69 111                  | -61 407                  |
|       | Kabel-TV och bredband                       | -99 500                  | -105 062                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | -81 028                  | -76 610                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-2 095 183</b>        | <b>-4 661 114</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -12 886                  | -46 041                  |
|       | Extern revision                                                                          | -18 759                  | -18 652                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -5 950                   | -5 950                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -6 581                   | -5 931                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -900                     | -1 752                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-45 077</b>           | <b>-78 326</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -88 000                  | -85 500                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -25 953                  | -25 273                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-113 953</b>          | <b>-110 773</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 441 630               | -896 172                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -54 430                  | -54 430                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 496 060</b>        | <b>-950 602</b>          |

| Not 8  | Byggnader och mark                                                    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 84 650 000         | 84 650 000         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 11 250 000         | 11 250 000         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>95 900 000</b>  | <b>95 900 000</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -12 060 088        | -11 163 916        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 441 630         | -896 172           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-13 501 718</b> | <b>-12 060 088</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>82 398 282</b>  | <b>83 839 912</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 70 000 000         | 70 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 19 000 000         | 25 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>89 000 000</b>  | <b>95 000 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsintekning                                                   | 39 933 000         | 39 933 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>39 933 000</b>  | <b>39 933 000</b>  |
| Not 9  | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 544 304            | 544 304            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>544 304</b>     | <b>544 304</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -435 440           | -381 010           |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -54 430            | -54 430            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-489 870</b>    | <b>-435 440</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>54 434</b>      | <b>108 864</b>     |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Årets investeringar, laddstolpar                                      | 433 606            | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>433 606</b>     | <b>0</b>           |

**Not 11      Övriga kortfristiga fordringar      2025-12-31      2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

721 513

736 312

Övriga fordringar

17 179

15 121

*Summa Övriga fordringar***738 692****751 433****Not 12      Kassa och bank      2025-12-31      2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1

1 330 619

1 403 293

*Summa Kassa och bank***1 330 619****1 403 293****Not 13      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

SE-Banken Bolån

2,57%

2026-09-28

8 475 000

300 000

Stadshypotek

2,84%

2026-12-30

11 361 000

0

Stadshypotek

2,55%

2027-09-30

8 450 000

0

**28 286 000****300 000**

Långfristig del

8 450 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

19 836 000

Kortfristig del

19 836 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

300 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,67%

Finns swap-avtal

Nej

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll ansågs klart 2026- 03-20.

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kamomillen

Org.nr 716444-9865

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamomillen 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 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Kamomillen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

**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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 8 april 2026

Sören Maxén  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kamomillen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573368281**

**Martin Dahlberg**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 22:11:30



**Almir Smajic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:16:07



**Agneta Askehall**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:42:55



**Javier Beltran Gutierrez**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:48:18



**Peter Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:48:52



**Sören Maxén**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:23:12



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kamomillen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574763456**

**Sören Maxén**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:22:18



# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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