



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kamelian 24

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. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-11 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
KAMELIAN 24	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 832 kvm och 2 lokaler om 345 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 176 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Danielsson	Ordförande
Sophie Lundström	Sekreterare
Helene Wiorek	Kassör
Fredrik Hjulström	Styrelseledamot
Fredrik Nordback	Styrelseledamot
Johan Edquist	Styrelseledamot
Anders Holmén	Suppleant
Martin Pütsep	Suppleant

Valberedning

Angela Schönqvist
Marie Tähti
Carl Widman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor
Camilla Lindstaf Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1984	● Elstamsbyte Rörstamsbyte
1994	● Omputsning av fasad
2001-2002	● Nya balkonger
2003-2004	● Nytt gårdsbjälklag - inkl. renovering av garage.
2005	● Byte av garagedörr
2007	● Byte av entréport - Ny ekdörr
2008	● Ytskiktsrenovering av hiss i gathus
2009	● Byte av fjärrvärmeanläggning
2011	● Installation av värmeslingor på tak och i stuprör på gathus
2015	● Målning av tak
2016	● Målning av fönster
2017	● Byte av kodlås till ytterdörrar
2018	● Installation av fiber för bredband

- 2018** ● Byte av tvättmaskiner
- 2019** ● Renovering av garage
- 2019-2020** ● Renovering belysning gatuhus, gårdshus och källare
- 2020** ● Byte av lås i fastighetens gemensamma utrymmen
Spolning av stammar
- 2021** ● Byte av dörrar till gårdshuset - Nya ekdörrar
- 2022** ● Byte till säkerhetsdörrar
Ommålning av trapphusen - Inkl.slipning av golv i trapphus och entréer och installation av bröstpaneler i gårdshusets entré
- 2023** ● Laddboxar för el i garaget
- 2024** ● Renovering av hissen i Gårdshuset
- 2025** ● Förbättringsmålning av fönstren
Ytterligare renovering av hissen i Gårdshuset

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fiber Bredband	Stockholms stadsnät
Teknisk förvaltning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen tagit fram en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över 50 år från 2026 till 2076, jämfört med tidigare 5 år. Syftet med planen är att ge föreningen en tydlig överblick över vilka större underhållsåtgärder som kan behöva göras i fastigheten på både kort och lång sikt. Underhållsplanen är ett viktigt verktyg för att kunna göra ekonomiska avsättningar och ha en stabil planering för framtida avgiftsnivåer och lånebehov. Styrelsen kommer att uppdatera planen löpande utifrån genomförda åtgärder och nya behov.

Föreningen har i år samt tidigare år gjort avsättning till fond för yttre underhåll med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Från och med räkenskapsåret 2026 kommer avsättningen i stället att baseras på föreningens fastställda underhållsplan i syfte att bättre spegla det faktiska underhållsbehovet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett av föreningens lån om 1,6 mkr förlängts med två år till en fast ränta om 2,71%.

Renoveringen av hissen i gårdshuset som genomfördes år 2024 visade sig inte vara tillräcklig. Under året har ytterligare renovering av hissen genomförts till en kostnad om 295 tkr, vilket inte var budgeterat.

Finansieringen har skett med egna medel.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ett tillägg till hyresavtalet med FotMedi har tecknats, gällande från den 1 januari 2026, innebärande en hyreshöjning, utöver ordinarie indexhöjning, med 4167 kr per månad. Hyreshöjningen, enligt tillägget, löper så länge FotMedi har en underhyresgäst i lokalen.

Övriga uppgifter

Under 2026 kommer styrelsen att se över föreningens avgifter för garageplatser. Detta sker med anledning av att Skatteverket har lämnat besked om att uthyrning av garageplatser i vissa fall kan bli föremål för momsplikt, vilket kan påverka bostadsrättsföreningars hantering av parkeringsupplåtelser. Föreningen följer utvecklingen och inväntar fortsatt vägledning och eventuella beslut i frågan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 529 681	1 411 003	1 371 212	1 346 513
Resultat efter fin. poster	-198 382	-299 434	145 337	-975 741
Soliditet (%)	80	80	82	79
Yttre fond	265 863	59 131	59 131	59 131
Taxeringsvärde	88 611 000	88 621 000	88 621 000	88 621 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	554	503	503	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,5	64,9	66,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 999	1 998	1 801	2 135
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 682	1 682	1 517	1 797
Sparande / kvm totalyta, kr	231	135	141	196
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	41	43	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	149	124	111
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	41	28	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	232	195	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	4,04	2,54	1,59
Räntekänslighet (%)	3,61	3,97	3,58	-

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

Årets negativa resultat beror på stora kostnadsförda underhållsprojekt för hissrenovering och fönstermålning.

Justerat för avskrivningar och underhåll uppgår årets sparande till 274 kr/kvm bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 335 869	-	-	8 335 869
Upplåtelseavgifter	5 446 286	-	-	5 446 286
Fond, yttre underhåll	265 863	-265 863	265 863	265 863
Balanserat resultat	1 614 179	-33 571	-265 863	1 314 745
Årets resultat	-299 434	299 434	-198 382	-198 382
Eget kapital	15 362 763	0	-198 382	15 164 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 588 608
Årets resultat	-198 382
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 863
Totalt	1 124 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	265 863
Balanseras i ny räkning	1 390 226

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	1 529 681	1 411 003
Övriga rörelseintäkter	3	13 720	9 560
Summa rörelseintäkter		1 543 401	1 420 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 303 520	-1 277 460
Övriga externa kostnader	9	-125 269	-131 662
Personalkostnader	10	-13 310	-15 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 892	-164 892
Summa rörelsekostnader		-1 606 991	-1 589 468
RÖRELSERESULTAT		-63 590	-168 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 238	10 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-141 031	-140 759
Summa finansiella poster		-134 793	-130 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-198 382	-299 434
ÅRETS RESULTAT		-198 382	-299 434

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	18 182 105	18 346 997
Markanläggningar	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 182 105	18 346 997
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 184 905	18 349 797
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 905	7 571
Övriga fordringar	15	846 002	916 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	39 320	15 525
Summa kortfristiga fordringar		891 227	939 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 130	2 122
Summa kassa och bank		2 130	2 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		893 357	941 535
SUMMA TILLGÅNGAR		19 078 262	19 291 332

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 782 155	13 782 155
Fond för yttre underhåll		265 863	265 863
Summa bundet eget kapital		14 048 018	14 048 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 314 745	1 614 179
Årets resultat		-198 382	-299 434
Summa fritt eget kapital		1 116 362	1 314 745
SUMMA EGET KAPITAL		15 164 380	15 362 763
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 560 000	1 920 000
Summa långfristiga skulder		1 560 000	1 920 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 100 000	1 740 000
Leverantörsskulder		50 121	64 487
Skatteskulder		5 166	4 001
Övriga kortfristiga skulder		1 077	-298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	197 517	200 379
Summa kortfristiga skulder		2 353 881	2 008 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 078 262	19 291 332

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 590	-168 905
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	164 892	164 892
	101 302	-4 013
Erhållen ränta	6 238	10 230
Erlagd ränta	-147 613	-138 223
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-40 072	-132 006
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 695	-45 417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 106	78 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69 873	-98 703
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	420 000
Amortering av lån	0	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-69 873	261 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	902 499	641 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	832 626	902 499

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kamelian 24 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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	0,80 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	0,83 - 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

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 1 724 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 014 024	921 828
Hysesintäkter lokaler	265 824	261 708
Hysesintäkter garage	234 650	220 600
Dröjsmålsränta	0	172
Pantsättningsavgift	5 880	2 292
Överlåtelseavgift	8 127	4 011
Administrativ avgift	1 176	392
Summa	1 529 681	1 411 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 940	1 980
Övriga intäkter	150	125
Återbäring försäkringsbolag	7 630	7 455
Summa	13 720	9 560

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 594	7 150
Städning enligt avtal	46 700	44 198
Städning utöver avtal	0	4 375
Hissbesiktning	5 801	3 275
Gårdkostnader	3 361	6 517
Gemensamma utrymmen	4 091	1 850
Garage/parkering	4 103	0
Snöröjning/sandning	2 496	5 625
Serviceavtal	6 288	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 189	8 797
Förbrukningsmaterial	2 768	290
Summa	89 391	82 077

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 795	526
Dörrar och lås/porttele	2 531	1 853
VVS	10 968	19 929
Värmeanläggning/undercentral	0	5 283
Hissar	0	8 087
Summa	16 294	35 678

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	295 474	425 000
Fönster	274 924	0
Summa	570 398	425 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	76 128	89 924
Uppvärmning	269 299	325 047
Vatten	85 684	90 129
Sophämtning/renhållning	67 453	68 079
Summa	498 564	573 179

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 256	66 080
Kabel-TV	5 269	21 276
Bredband	13 310	12 100
Fastighetsskatt	64 038	62 070
Summa	128 873	161 526

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 107
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	17 125
Styrelseomkostnader	5 945	0
Fritids och trivselkostnader	2 409	4 896
Föreningskostnader	3 566	4 589
Förvaltningsarvode enl avtal	76 422	94 708
Överlåtelsekostnad	2 058	4 012
Pantsättningskostnad	5 292	1 720
Administration	5 059	3 505
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	125 269	131 662

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lön - fastighetsskötare	12 080	14 023
Arbetsgivaravgifter	1 230	1 431
Summa	13 310	15 454

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	141 031	140 759
Summa	141 031	140 759

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 294 768	22 294 768
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 294 768	22 294 768
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 947 771	-3 782 879
Årets avskrivning	-164 892	-164 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 112 663	-3 947 771
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 182 105	18 346 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 838 340</i>	<i>3 838 340</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 251 000	28 160 000
Taxeringsvärde mark	55 360 000	60 461 000
Summa	88 611 000	88 621 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 157	104 157
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 157	104 157
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-104 157	-104 157
Utgående ackumulerad avskrivning	-104 157	-104 157
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 506	15 940
Transaktionskonto	195 698	171 810
Borgo räntekonto	634 798	728 567
Summa	846 002	916 317

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 352	6 626
Förutbet försäkr premier	23 128	0
Förutbet kabel-TV	0	5 269
Förutbet bredband	4 840	3 630
Summa	39 320	15 525

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-07-15	3,43 %	2 060 000	2 060 000
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,71 %	1 600 000	1 600 000
Summa			3 660 000	3 660 000
Varav kortfristig del			2 100 000	1 740 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 060 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	210	205
Uppl kostn el	7 368	9 503
Uppl kostnad Värme	36 486	37 207
Uppl kostnad Extern revisor	375	0
Uppl kostn räntor	23 089	29 671
Uppl kostn vatten	14 313	13 255
Uppl kostnad Sophämtning	5 013	4 429
Förutbet hyror/avgifter	110 663	106 109
Summa	197 517	200 379

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 600 000	13 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 att övergå till redovisningsregelverket K3 (från K2). Detta innebär, framför allt, att redovisningen av fastigheten blir mer detaljerad och därmed åskådliggörs bättre hur underhållskostnaden för fastigheten fördelas över tiden. Enligt K3 delas fastigheten upp i olika komponenter, exempelvis tak, fasad och installationer, som skrivs av var för sig utifrån respektive nyttjandeperiod. Övergången kan komma att påverka den budget för 2026 som tidigare antagits, eftersom vissa antaganden har gjorts kring komponentindelningen och därmed framtida avskrivningsnivåer. Den slutliga bedömningen av komponentuppdelning och avskrivningar kommer att fastställas innan räkenskapsåret 2026 avslutats. Detta är en redovisningsteknisk förändring och den påverkar inte föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga. Syftet med övergången till K3 är att ge en mer rättvisande och transparent bild av föreningens ekonomi på lång sikt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Fredrik Hjulström
Styrelseledamot

Fredrik Nordback
Styrelseledamot

Helene Wiorek
Kassör

Johan Edquist
Styrelseledamot

Mats Danielsson
Ordförande

Sophie Lundström
Sekreterare

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

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.05.2026 14:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:

r1ecZxApbg

ENVELOPE ID:

r1k5bgR6Wx-r1ecZxApbg

DOCUMENT NAME:

Brf Kamelian 24, 716409-9033 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4f2d23694bfbb02ed83ad035b16a7c231e87ee4915d0f8
21887d487576f30965bc50fb1d392e62513b93ef966433
2a980d5b23eabd1a2f6e7ae63558b701071e

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK HJULSTRÖM fredrik.hjulstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:39 28.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.84.222.115
2. Mats Danielsson mats.d.danielsson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 14:00 28.04.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.40
3. HELENE WIOREK helene.wiorek@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:31 28.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.116.30
4. JOHAN EDQUIST j.edqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:28 28.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.122.94
5. Sophie Karin Marie Lunds tröm sophie.lundstrom1@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:14 30.04.2026 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.155.31
6. FREDRIK NORDBACK fredriknordback@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:39 30.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.122.235
7. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 14:08 02.05.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamelian 24, org.nr 716409-9033.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kamelian 24 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kamelian 24 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.05.2026 14:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 28.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:

H1bgcbgRT-g

ENVELOPE ID:

HJ1cWeApWg-H1bgcbgRT-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Kamelian 24 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

850ec5f1e33af4148fcb49e303670e2cef1b2df3bb15a64
1a39d3f7bae6934aa201007f1c33d81f1fd57b1468d0cc4
1d756efb188d07f01453f928f926089ab8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	02.05.2026 14:08	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	02.05.2026 14:07	Low	IP: 2.69.156.123

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed