Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

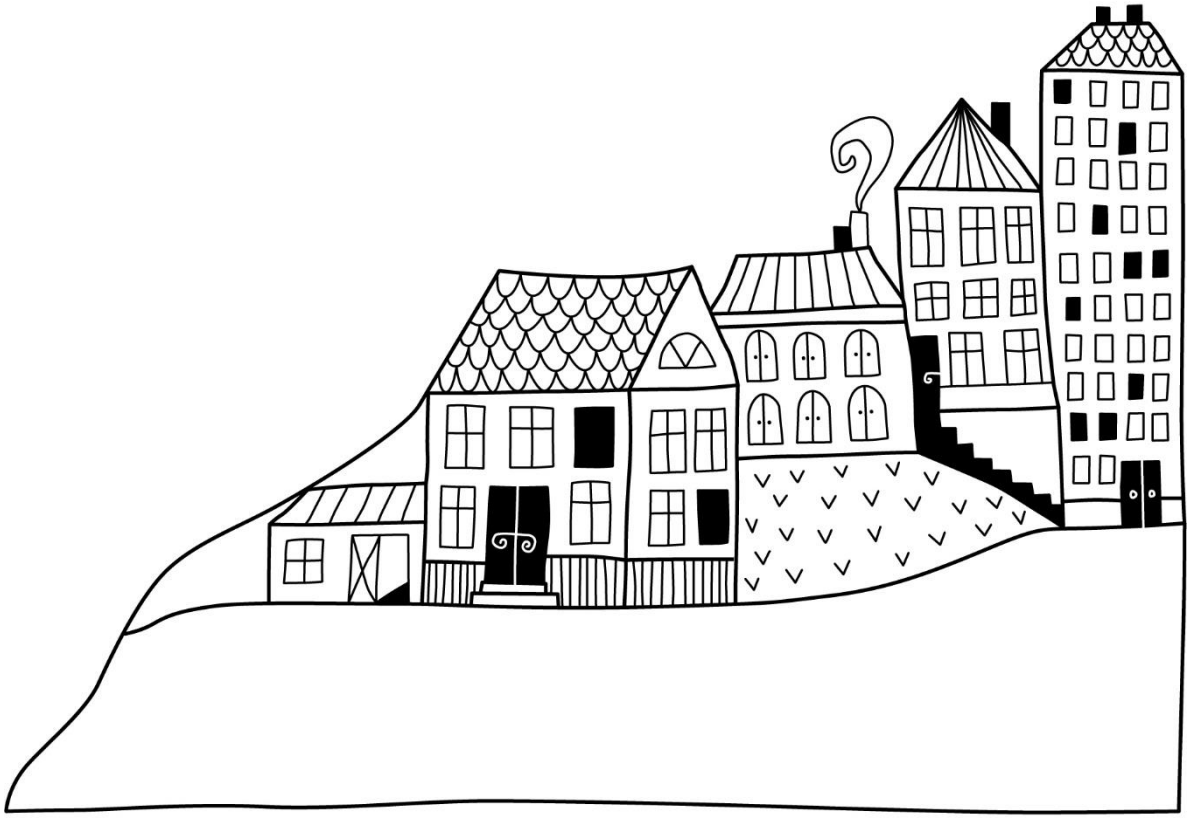
Brf Kamelian 1 i Borås
Org nr: 769616-3901



Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 14
Noter 15



Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kamelian 1 i Borås får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-05. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-22.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 193 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamelian 3 i Borås Stad. På fastigheterna finns 2 byggnader med 72 st. bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007–2008. Det skattemässiga värdeåret är 2008. Fastighetens adress är Kyrkogårdsgatan 13 och 15 i Borås.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	44
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	42
Antal p-platser	33

Total tomtarea	5 649 m²
Total bostadsarea	5 428 m²
Årets taxeringsvärde	110 943 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 766 000 kr

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice och lokalvård
Riksbyggen	Utemiljö
FR fastighetsservice	Gemensamhetsytor mellan Brf Kamelian 1 och Brf Kamelian 2
Sappa	Fiber, Kabel-TV
Borås Brandservice AB	Brandsäkerhet
Schindler Hiss	Hiss, nödtelefon
UK port	Serviceavtal garageportar
Elektrokyl	Serviceavtal värmepump, upphandlas genom Riksbyggen

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 332 tkr och planerat underhåll för 566 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underplan är aktuell och uppdaterades oktober 2025.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 466 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 646 tkr.
För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 55 467 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 848 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 631 tkr, efter att hänsyn till redan fonderat medel har tagits.
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Belysning	2019
Installationer	2021
Huskropp utvändigt	2021
Huskropp utvändigt	2022
Underhåll hissar	2023
Gemensamma utrymmen	2024
Installationer, ytterbelysning	2024
Huskropp, utvändigt	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av värmepump	200 000
Installation, styrsystem	247 500
Huskropp, utvändigt – byte av takpapp, förbättrad dagvattenavrinning	96 259
Utemiljö, grind	22 438

Planerat underhåll	År
Fasader	2026–2028
Balkonger	2032–2034
Byte av tak	2034–2045
System för eldistribution	2038–2040
Byte balkongdörrar	2043–2045

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Larsson	Ordförande	2027
Susanne Hilding	Sekreterare	2026
Elisabeth Eriksson	Vice ordförande	2027
Leif Berglin	Ledamot	2027
Urban Johansson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johnny Nyberg	Suppleant	2026
Marie-Louise Andersson	Suppleant	2026

Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Andersson, Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Alina Larsson	Förtroendevald revisor	2026
Otto Åkesson	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jane Åkesson	2026
Jan-Åke Johansson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-04-01, samt justera avgiften för kabel-tv/bredband.

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

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Styrelsens ord

Styrelsen har under perioden haft 1 konstituerande möte, 8 styrelsemöten samt 1 budgetmöte och 1 underhållsplanmöte. Totalt antal styrelsemedlemmar är 7st., varav 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.
Styrelsen har fördelat arbetet genom rollbeskrivningar och ansvarsområden. Styrelsen har också tagit fram och diskuterat vilka plikter och ansvar man har som styrelsemedlem.

Fokusområden under året:

- Säkerställa bra förvaltning av fastigheten gällande drift och underhåll genom kontakter med förvaltare och entreprenörer
- Uppföljning av ekonomi och budget för att säkerställa en ekonomisk stabilitet
- Uppdatering och beslut av underhållsplan
- Uppdatering och beslut av budget 2026
- Uppdatering av vår 10-åriga likviditetsbudget
- Hantering av medlemsfrågor och kommunikation

Förvaltare
Arbetet med Riksbyggen som både teknisk, ekonomisk förvaltare samt vår utemiljö och lokalvård har fungerat bra. Ett tillägg till avtalet med plantering och skötsel av blommor vid entréerna har gjorts.
Vi har tecknat ett nytt avtal med FR från den 1 januari 2025. Det är ett avtal om våra gemensamhetsanläggningar med Brf Kamelian 2. Avtalet innehåller snö- och halkbekämpning, skötsel av dammar med dess grönområden.

Underhåll
Under året har följande underhåll och investeringar genomförts:

- Ersatt befintlig värmepump med en ny värmepump från Nibe med tillhörande styrportal, samt upprättat ett serviceavtal med Elektrokyl.
- Utvändiga förbättringar i miljörum hus 15
- Utfört underhållsspoling i båda fastigheterna
- Installerat hjärtstartare i båda fastigheterna
- Asfalterat om garageinfarterna för att få tätt under portarna.
- Satt upp en grind framför brand väg för att hindra obehöriga att parkera där.
- Satt upp informationsskyltar om att rastning av hundar inte får göras på föreningens mark.
- Installerat hållare i miljörummen så att medlemmar kan sortera farligt avfall gällande batterier, glödlampor och små elektronik.

Styrelsen har beslutat att genomföra fasadprojektet 2026, med reservation av tidplan och faktiska anbudskostnader. Riksbyggen har fått i uppdrag att ta fram ett förfrågningsunderlag med innehållande rambeskrivning och administrativa föreskrifter samt ta in anbud. Anbuden beräknas komma in under april månad.

Drift
Styrelsen mål är att minska föreningens driftkostnader på kort och lång sikt. Ny värmepump är installerad kommer att minska våra fjärrvärmekostnader. Utredning är uppstartat för att se möjligheter att införa IMD El (individuell mätning och debitering) vilket innebär att fasta kostnader för respektive lägenhets elnät upphör.

Investeringar
Styrelsen har under året diskuterat kommande investeringar och påbörjat utredning och offertförfrågan för att ta reda på om investeringarna är möjliga samt kostnad.

- Utredning uppstartad för att se om det är möjligt att installera solceller på våra tak samt kostnader och besparingar att implementera IMD (individuell mätning och debitering) för elen.
- Offerter har tagits in för utbyggnad av laddplatser för elbilar.
- Offert har tagits in för luftavgasare som man justerar centralt, detta för att reducera arbetet med luftning av elementen i respektive lägenhet.

Information och kommunikation
Styrelsen tycker att det är viktigt att man som medlem i bostadsrättsföreningen är informerad om det som händer i föreningen. Därför har medlemmarna fått löpande information efter varje styrelsemöte. Informationen har lagts upp på hemsidan och satts upp på anslagstavla i förrådsutrymmet så att även de som inte har tillgång till hemsidan kan läsa det. Även hemsidan har uppdaterats under året, detta för att samla all information till medlemmarna, här har även nya

Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

policys och rutiner lagts upp. Inför det stora fasadprojektet har övergripande information delats ut i allas brevlådor, med hänvisning till hemsidan där mer och uppdaterad information finns.

Ekonomi
Vi har analyserat vårt kassaflöde under en 10 årsperiod. För att täcka ökade driftskostnader, högre räntor vid kommande låneomsättningar och kommande underhållskostnader var styrelsen tvungna att höja avgiften 2025-01-01 med 20%. I och med höjningen har nu föreningen ett totalt sparat kapital på 7,1 Mkr. Detta har gjort att styrelsen har kunnat besluta om att genomföra föreningens första och största underhållsprojekt hittills under 2026.

Under året har vi ej amorterat på våra lån eftersom vi kommer att använda oss av sparade pengar till kommande fasadaktiviteter.
Lån är omsatta under perioden med både bundet och rörlig ränta. Målet är att fortsätta ha en spridning på våra lån så att större räntehöjningar ej får för stor påverkan på våra kostnader.

Sparat kapital har styrelsen satt in på fasträntekonton för att föreningen ska få så bra ränta som möjligt.

Ett arbete är uppstartat angående hur föreningen skall hantera skattemyndigheternas nya regler för att belägga moms på parkering, elförbrukning laddare, övernattningslägenhet och bastun.

Övrigt
Styrelsen har startat upp ett utbyte med Brf Majbaggen för att dela med sig erfarenheter.

Styrelsen vill tacka föreningens medlemmar för förtroendet och för ett gott samarbete under året.
För styrelsen

Göran Larsson, ordföranden.

Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 787	5 609	5 121	4 902	4 896
Resultat efter finansiella poster*	922	736	174	547	41
Soliditet %*	59	60	59	59	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	91	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 168	951	869	826	824
Energikostnad kr/kvm*	144	165	144	152	147
Sparande kr/kvm*	422	385	318	336	356
Skuldsättning kr/kvm*	7 871	9 480	9 665	9 849	10 033
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 480	9 480	9 665	9 849	10 033
Räntekänslighet %*	8,1	10,0	11,1	11,9	12,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 420 000	6 546 333	−4 293 291	735 896
Disposition enl. årsstämmobeslut			735 896	−735 896
Reservering underhållsfond		1 631 000	−1 631 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−566 197	566 197	
Årets resultat				922 098
Vid årets slut	**74 420 000**	**7 611 136**	**−4 622 198**	**922 098**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 557 395
Årets resultat	922 098
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 631 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	566 197
Summa	**−3 700 100**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−3 700 100**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 787 326	5 609 003
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 860	14 773
Summa rörelseintäkter		**6 793 186**	**5 623 776**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 662 332	−1 895 197
Övriga externa kostnader	Not 5	−608 637	−532 785
Personalkostnader	Not 6	−128 082	−114 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−1 270 811	−1 270 811
Summa rörelsekostnader		**−4 669 862**	**−3 813 194**
Rörelseresultat		**2 123 324**	**1 810 582**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 721	4 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137 243	91 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 343 190	−1 170 641
Summa finansiella poster		**−1 201 226**	**−1 074 686**
Resultat efter finansiella poster		**922 098**	**735 896**
Årets resultat		**922 098**	**735 896**

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	123 055 700	124 296 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	185 134	214 945
Summa materiella anläggningstillgångar		**123 240 834**	**124 511 645**
Summa anläggningstillgångar		**123 240 834**	**124 511 645**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 886	21 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	185 666	169 038
Summa kortfristiga fordringar		**208 552**	**190 595**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	7 464 212	4 935 049
Summa kassa och bank		**7 464 212**	**4 935 049**
Summa omsättningstillgångar		**7 672 764**	**5 125 644**
Summa tillgångar		**130 913 598**	**129 637 289**

Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 420 000	74 420 000
Fond för yttre underhåll		7 611 136	6 546 333
Summa bundet eget kapital		**82 031 136**	**80 966 333**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 622 198	−4 293 291
Årets resultat		922 098	735 896
Summa fritt eget kapital		**−3 700 100**	**−3 557 395**
Summa eget kapital		**78 331 036**	**77 408 938**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	37 960 000	41 480 000
Summa långfristiga skulder		**37 960 000**	**41 480 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 500 000	9 980 000
Leverantörsskulder		319 400	197 517
Skatteskulder		13 053	11 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	790 109	559 217
Summa kortfristiga skulder		**14 622 562**	**10 748 351**
Summa eget kapital och skulder		**130 913 598**	**129 637 289**

Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	922 098	735 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 270 811	1 270 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 192 909**	**2 006 707**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−17 957	−35 499
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	354 211	−153 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 529 163**	**1 817 611**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	−1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**−1 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 529 163	817 611
Likvida medel vid årets början	4 935 049	4 117 438
Likvida medel vid årets slut	7 464 212	4 935 049

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning Not 13

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. I årsavgiften ingår vatten och uppvärmning.
Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas (årsavgifter, avgifter för p-platser och garage), har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 146 352	4 976 832
Hyror, garage	406 396	408 106
Hyror, p-platser	140 700	135 400
Hyror, övriga	0	230
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−104 409	−94 906
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−19 450	−13 425
Elavgifter	28 875	30 300
Kabel-tv-avgifter	163 186	153 936
Övriga lokalintäkter	100	350
Övriga ersättningar	25 583	12 191
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	−7	−11
Summa nettoomsättning	**6 787 326**	**5 609 003**

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 860	14 773
Summa övriga rörelseintäkter	**5 860**	**14 773**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−566 198	−93 122
Reparationer	−332 399	−193 823
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−155 558	−151 020
Försäkringspremier	−55 788	−50 687
Kabel- och digital-TV	−153 792	−150 265
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 131	−1 673
Serviceavtal	−47 103	−41 293
Obligatoriska besiktningar	−8 271	−5 601
Bevakningskostnader	−33 405	−35 438
Snö- och halkbekämpning	−29 937	−79 522
Förbrukningsinventarier	−65 122	−1 335
Fordons- och maskinkostnader	−9 529	0
Vatten	−246 282	−232 876
Fastighetsel	−285 536	−274 760
Uppvärmning	−411 597	−389 905
Sophantering och återvinning	−143 841	−142 246
Förvaltningsarvode drift	−113 843	−51 631
Summa driftskostnader	**−2 662 332**	**−1 895 197**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−439 308	−462 469
IT-kostnader	−6 523	−3 828
Arvode, yrkesrevisorer	−18 750	−28 000
Övriga förvaltningskostnader	−128 579	−13 041
Kreditupplysningar	−750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−7 602	−10 028
Representation	−1 262	−1 458
Kontorsmateriel	0	−9 619
Telefon och porto	−96	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−30
Bankkostnader	−4 167	−3 468
Övriga externa kostnader	−1 600	−845
Summa övriga externa kostnader	**−608 637**	**−532 785**

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−90 000	−85 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 000	−12 000
Sociala kostnader	−32 082	−16 451
Summa personalkostnader	**−128 082**	**−114 401**

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	124 100 000	124 100 000
Mark	20 000 000	20 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**144 100 000**	**144 100 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−19 803 300	−18 562 300
	−19 803 300	**−18 562 300**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 241 000	−1 241 000
	−1 241 000	**−1 241 000**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−21 044 300**	**−19 803 300**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**103 055 700**	**124 296 700**
Varav		
Byggnader	103 055 700	104 296 700
Mark	20 000 000	20 000 000
Totalt taxeringsvärde	**110 943 000**	**116 766 000**
varav byggnader	*90 811 000*	*90 901 000*
varav mark	*20 132 000*	*25 865 000*

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	298 112	298 112
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**298 112**	**298 112**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-83 167	−53 356
	-83 167	**−53 356**
Årets avskrivningar		
Installationer	−29 811	−29 811
	−29 811	**−29 811**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−112 978**	**−83 167**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**185 134**	**214 945**
Varav		
Installationer	185 134	214 945

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	17 642	0
Förutbetalda försäkringspremier	48 141	46 160
Förutbetalda driftkostnader	8 768	24 124
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 058	52 957
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 693	39 339
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 365	6 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**185 666**	**169 038**

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 127 568	1 417 823
Bankkonto SBAB	6 336 554	3 517 226
Summa kassa och bank	**7 464 212**	**4 935 049**

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	51 460 000	51 460 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−13 500 000	−9 980 000
Långfristig skuld vid årets slut	**37 960 000**	**41 480 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-03-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-03-03	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2026-10-30	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2027-03-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2027-06-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2028-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,37%	2028-03-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2029-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2029-06-01	3 980 000,00	0,00	0,00	3 980 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2030-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2030-06-01	3 980 000,00	0,00	0,00	3 980 000,00
Summa			**51 460 000,00**	**0,00**	**0,00**	**51 460 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 8 000 000 kr, 1 000 000 kr och 4 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 712	14 712
Upplupna räntekostnader	83 649	75 190
Upplupna elkostnader	24 479	31 948
Upplupna revisionsarvoden	12 500	25 000
Upplupna styrelsearvoden	94 200	91 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 775	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	541 794	320 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**790 109**	**559 217**

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	137 243	91 459
Erlagd ränta	−1 343 190	−1 170 641

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	70 021 200	70 021 200

Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att övergå till att upprätta årsredovisning i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 092221155575746505 81 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-02.

Styrelsens underskrifter

_____
Det datum som framgår av digital signatur

_____ _____

Göran Larsson, Susanne Hilding,

_____ _____

Elisabeth Eriksson, Urban Johansson,

_____

Leif Berglin,

Vår revisionsberättelse har lämnats

_____ _____
Elin Andersson
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Alina Larsson
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557574650581 Signed GL, EE, LB, SH, UJ, AL, EA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kamelian 1 i Borås, org.nr 769616-3901.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamelian 1 i Borås 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Document ID 09222115557574651939 Signed AL, EA

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 Kamelian 1 i Borås 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Borås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revisions & Rådgivning AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Alina Larsson
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557574651939 Signed AL, EA