



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kamelian 21

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Föreningen registrerades 1908-06-13 och har ombildats från en bostadsförening till en bostadsrättsförening 2025-09-23. Nuvarande stadgar registrerades 2025-09-23 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 21	1930	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898-1901 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 029 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 029 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hans Karl-Gustav Bergqvist	Ordförande
Karl Thunell	Vice ordförande samt sekreterare
Anna C K Pettersson Westerberg	Kassör
Amanda Treutiger	Styrelseledamot
Kirsten Hinder	Styrelseledamot
Wilma Lurén	Suppleant

### Valberedning

Erik Brolin

Karolina Weber Ekdahl

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Madeleine Beijer Auktoriserad revisor Revideco AB  
Jocke Wahlsten Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-18. Beslut om försäljning av gästlägenhet. Val av två nya styrelseledamöter. Information om ombildningen till Brf samt godkänna redaktionell ändring av stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

## Utförda historiska underhåll

2018 ● Omläggning yttertak båda husen

2023 ● Renovering / modernisering av hiss i gathus  
Installation av brandskyddsutrustning mm i gemensamma utrymmen  
Ventilbyten tappvatten samt utbyte av avloppsrör i källarna

## Planerade underhåll

2026 ● Blandade rörarbeten samt eventuell uppfräschning av portik i samband med förberedelse för utökad återvinningsansvar.

## Avtal med leverantörer

Återvinning	Liselotte Återvinning AB
Elleverans	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB (publ)
Fastighetsförsäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Fastighetsvatten samt hushållsavfall	Stockholm Vatten AB
Fibernät	Stockholms Stadsnät AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissinstallation och service	S:t Eriks Hiss AB
Lån	Stadshypotek AB
Snöröjning	NP Gruppen Aktiebolag
Städning	Pure Maintenance Stockholm AB
Teknisk och Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har i dagsläget endast löpande intäkter från de egna medlemmarna. Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% under början av 2025 för att balansera ökade löpande kostnader under de senaste åren. Kostnadsutvecklingen under 2025 var mer gynnsam än närmaste föregående år, med modesta / uteblivna kostnadsökningar för t ex fjärrvärme - som fortsatt är föreningens största utgiftspost. Ränteläget har fortsatt att förbättrats något medan föreningens totala lån låg kvar på samma nivå som under 2024 då inga amorteringar genomförts i väntan på beslut med stor påverkan på föreningens totalekonomi (se bland annat nedan angående försäljning av gästlägenhet).

Extra föreningsstämma i december beslutade att, på styrelsens rekommendation, avyttra den gästlägenhet som fanns i gårdshuset till medlem som innehar intilliggande lägenhet. Överenskommet pris för överlåtelse/upplåtelse är 1 200 000 kr, som kommer att påverka föreningens likviditet och belåningsläge positivt under 2026.

### Förändringar i avtal

Inga större förändringar har skett på leverantörssidan.

### Övriga uppgifter

Den enskilt största händelsen under året var att föreningen den 23:e september ombildades från en bostadsförening till en vanlig bostadsrättsförening (Brf) efter att uppdaterade stadgar och övriga nödvändiga förändringar godkändes av medlemmarna på den ordinarie föreningsstämman 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 614 857	1 552 595	1 490 409	1 423 964
Resultat efter fin. poster	-192 696	-199 679	-556 172	38 954
Soliditet (%)	4	1	4	10
Yttre fond	525 710	328 710	500 000	500 000
Taxeringsvärde	91 000 000	92 000 000	92 000 000	92 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	756	726	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	97,8	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 877	3 877	3 877	3 655
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 877	3 876	3 876	3 655
Sparande / kvm totalyta, kr	51	75	-13	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	23	48	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	185	172	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	47	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	254	257	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,98	4,26	-
Räntekänslighet (%)	4,90	5,13	5,34	-

**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

Förlusten för 2025 blev marginellt större än förväntat, trots något lägre driftskostnader än budgeterat.

Denna avvikelse förklaras främst av att föreningen under 2025 valde att anlita SBC för hjälp med att ta fram underlag till en underhållsplan och ekonomisk plan samt en mindre konsultkostnad för kartläggning av skicket på våra rörstammar. Kostnaden för detta uppgick totalt till 57tkr. Utöver detta har exempelvis även en förändrad periodisering av revisionsarvode haft en negativ engångspåverkan på resultatet på ca 30tkr.

Föreningen har nu genomfört två av de fyra större projekt som vi ställt upp, ombildning till Brf samt försäljning av föreningens gästlägenhet (det senare i syfte att se till att föreningen har kapital för en del kortsiktiga upprustningar/projekt samt att amortera ned föreningens lån något). Föreningen har ett positivt kassaflöde och styrelsen har valt att avvakta med ytterligare avgiftsförändringar till dess att vi har en fullständig kartläggning av skicket på våra stammar och en uppdaterad underhålls- och ekonomisk plan - något som även är kopplat till den inledda kartläggningen av konvertering av föreningens vindar till boyta.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	97 688	-	-	97 688
Fond, yttre underhåll	328 710	-35 000	232 000	525 710
Reservfond	4 370	-	-	4 370
Kapitaltillskott	487 750	-	395 288	883 038
Balanserat resultat	-604 044	-164 679	-232 000	-1 000 723
Årets resultat	-199 679	199 679	-192 696	-192 696
<b>Eget kapital</b>	<b>114 795</b>	<b>0</b>	<b>202 592</b>	<b>317 387</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-768 723
Årets resultat	-192 696
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 193 419</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 193 419</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 614 857	1 552 595
Övriga rörelseintäkter	3	44 381	41 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 659 238</b>	<b>1 594 156</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-958 238	-925 431
Övriga externa kostnader	9	-284 992	-190 856
Personalkostnader	10	-76 621	-50 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 776	-317 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 615 627</b>	<b>-1 484 079</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>43 611</b>	<b>110 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 494	3 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-237 801	-312 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 307</b>	<b>-309 756</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-192 696</b>	<b>-199 679</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-192 696</b>	<b>-199 679</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	7 773 973	7 662 185
Markanläggningar	13	171 839	184 115
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 945 813</b>	<b>7 846 301</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 600	2 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 948 413</b>	<b>7 848 901</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 658	12 649
Övriga fordringar	16	516 008	356 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	135 381	118 362
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>655 047</b>	<b>487 182</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		66 312	56 271
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>66 312</b>	<b>56 271</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>721 359</b>	<b>543 453</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 669 771</b>	<b>8 392 354</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		980 726	585 438
Fond för yttre underhåll		525 710	328 710
Reservfond		4 370	4 370
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 510 806</b>	<b>918 518</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 000 723	-604 044
Årets resultat		-192 696	-199 679
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 193 419</b>	<b>-803 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>317 387</b>	<b>114 795</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	4 369 411
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 369 411</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 867 411	3 498 000
Leverantörsskulder		91 751	69 906
Skatteskulder		6 034	3 736
Övriga kortfristiga skulder		35 193	32 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	351 995	304 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 352 384</b>	<b>3 908 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 669 771</b>	<b>8 392 354</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>43 611</b>	<b>110 077</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	295 776	317 594
	<b>339 387</b>	<b>427 670</b>
Erhållen ränta	1 494	3 182
Erlagd ränta	-243 013	-340 104
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>97 868</b>	<b>90 749</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 808	-57 534
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 037	9 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>139 097</b>	<b>42 479</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-395 288	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-395 288</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	395 288	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>395 288</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>139 097</b>	<b>42 479</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>404 993</b>	<b>362 515</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>544 091</b>	<b>404 993</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kamelian 21 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,50 - 10,00 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Stamledningar VA	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	1,67 %
Hissar	4,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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.

#### 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	1 499 441	1 428 071
Intäkter kabel-TV	25 668	25 668
Bredband	55 428	55 428
Övriga serviceavgifter	2 988	2 988
Övernattnings-/gästlägenhet	12 000	23 050
Pantsättningsavgift	3 528	9 168
Överlåtelseavgift	14 626	5 732
Administrativ avgift	1 176	490
Andrahandsuthyrning	0	2 000
Öres- och kronutjämning	2	-0
<b>Summa</b>	<b>1 614 857</b>	<b>1 552 595</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 600	0
Övriga intäkter	25 200	32 200
Återbäring försäkringsbolag	9 581	9 361
<b>Summa</b>	<b>44 381</b>	<b>41 561</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 925	5 138
Städning enligt avtal	44 027	45 939
Hissbesiktning	7 090	5 881
Gårdkostnader	1 039	0
Snöröjning/sandning	5 106	16 721
Serviceavtal	38 377	10 756
Förbrukningsmaterial	0	5 367
<b>Summa</b>	<b>98 564</b>	<b>89 801</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 871	4 846
Dörrar och lås/porttele	7 176	5 325
VVS	19 918	3 291
Ventilation	6 527	0
Hissar	2 694	5 738
Skador/klotter/skadegörelse	738	0
<b>Summa</b>	<b>42 924</b>	<b>19 200</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	9 800
Tak	0	25 200
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	55 522	46 432
Uppvärmning	373 316	375 573
Vatten	104 363	94 454
Sophämtning/renhållning	100 042	91 636
<b>Summa</b>	<b>633 243</b>	<b>608 095</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 361	69 951
Kabel-TV	37 472	35 456
Bredband	10 230	22 165
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Korr. fastighetsskatt	0	-4 767
<b>Summa</b>	<b>183 507</b>	<b>173 335</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	2 582
Tele- och datakommunikation	2 456	3 688
Juridiska åtgärder	9 969	0
Inkassokostnader	564	976
Revisionsarvoden extern revisor	64 000	28 500
Föreningskostnader	3 088	0
Förvaltningsarvode enl avtal	118 594	113 781
Överlåtelsekostnad	11 760	8 598
Pantsättningskostnad	3 528	9 168
Administration	4 524	4 294
Konsultkostnader	59 025	14 000
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
<b>Summa</b>	<b>284 992</b>	<b>190 856</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 300	38 199
Arbetsgivaravgifter	18 321	11 999
<b>Summa</b>	<b>76 621</b>	<b>50 198</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	237 784	312 938
Dröjsmålsränta	17	0
<b>Summa</b>	<b>237 801</b>	<b>312 938</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 107 430	12 107 430
Årets inköp	395 288	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 502 718</b>	<b>12 107 430</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 445 245	-4 139 927
Årets avskrivning	-283 500	-305 318
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 728 745</b>	<b>-4 445 245</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 773 973</b>	<b>7 662 185</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>281 250</i>	<i>281 250</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	66 000 000
<b>Summa</b>	<b>91 000 000</b>	<b>92 000 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	245 492	245 492
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>245 492</b>	<b>245 492</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-61 377	-49 101
Årets avskrivning	-12 276	-12 276
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-73 653</b>	<b>-61 377</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>171 839</b>	<b>184 115</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 250	71 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 250</b>	<b>71 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-71 250	-71 250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-71 250</b>	<b>-71 250</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats	2 600	2 600
<b>Summa</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	7 539	7 449
Övriga kortfristiga fordringar	30 690	0
Transaktionskonto	307 989	233 336
Borgo räntekonto	169 790	115 386
<b>Summa</b>	<b>516 008</b>	<b>356 171</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	49 628	36 154
Förutbet försäkr premier	64 366	60 905
Förutbet kabel-TV	9 452	9 368
Förutbet bredband	11 935	11 935
<b>Summa</b>	<b>135 381</b>	<b>118 362</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-26	2,94 %	1 274 000	1 274 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,94 %	324 000	324 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,79 %	4 369 411	4 369 411
Stadshypotek	2026-02-05	2,94 %	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,94 %	500 000	500 000
<b>Summa</b>			<b>7 867 411</b>	<b>7 867 411</b>
Varav kortfristig del			7 867 411	3 498 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 867 411 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 353	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 669	3 545
Uppl kostn el	4 941	4 103
Uppl kostnad Värme	50 969	48 540
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	0
Uppl kostn räntor	41 441	46 653
Uppl kostn vatten	17 433	15 752
Uppl kostnad Sophämtning	13 214	8 984
Uppl kostnad arvoden	39 200	38 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 317	12 002
Förutbet hyror/avgifter	132 458	126 487
<b>Summa</b>	<b>351 995</b>	<b>304 266</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

8 202 000

2024-12-31

8 202 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtal om försäljning av gästlägenhet skrevs på av föreningen i februari 2026, med tillträde för köpande medlem mars 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

---

Amanda Treutiger  
Styrelseledamot

---

Anna C K Pettersson Westerberg  
Kassör

---

Hans Karl-Gustav Bergqvist  
Ordförande

---

Karl Thunell  
Vice ordförande samt sekreterare

---

Kirsten Hinder  
Styrelseledamot

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

---

Revideco AB  
Madeleine Beijer  
Auktoriserad revisor

---

Jocke Wahlsten  
Revisor (Intern)



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 09:05

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.04.2026 08:50

**DOCUMENT ID:**

BkWY7\_UJ6WI

**ENVELOPE ID:**

H1tmuUJa-g-BkWY7\_UJ6WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kamelian 21, 702002-0579 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

4feb1269dd8320eac2686814c4a29ee9dfdef98838cb37e  
abae314f796df619b269658e5fdc9ae38fb3d253ed0e8e6  
0bc451e53e7c484f5937c77c2b29e8d52c

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
<b>1. KIRSTEN MARTHA HINDE R</b> kirsten@kirstenhinder.com	 Signed	17.04.2026 09:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 08:55	Low	IP: 145.14.122.143
<b>2. Hans Karl-Gustav Bergqvist</b> k-g.bergqvist@hotmail.com	 Signed	17.04.2026 09:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 09:53	Low	IP: 94.254.60.186
<b>3. Amanda Victoria Treutiger</b> amanda.treutiger@aliciaedelman.se	 Signed	17.04.2026 17:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 17:34	Low	IP: 145.14.122.182
<b>4. KARL THUNELL</b> kallethunell@live.se	 Signed	20.04.2026 16:13	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 09:12	Low	IP: 62.63.229.82
<b>5. Anna C K Pettersson Westerberg</b> anna.pettersson.westerberg@gmail.com	 Signed	20.04.2026 17:19	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.04.2026 17:10	Low	IP: 94.191.137.203
<b>6. MADELEINE AUSINSCH BEIJER</b> madeleine.beijer@revidenco.se	 Signed	21.04.2026 07:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 07:56	Low	IP: 185.88.112.68
<b>7. JOCKE WAHLSTEN</b> jocke@whalestone.net	 Signed	21.04.2026 09:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 09:04	Low	IP: 145.14.122.219

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kameliana 21  
Org.nr 702002-0579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kameliana 21 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kameliana 21s 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kameliana 21 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och 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.

# 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 Bostadsrättsföreningen Kamelien 21 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kamelien 21 enligt god revisorsred i Sverige.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Madeleine Beijer**  
Auktoriserad revisor  
Revideco AB

**Jocke Wahlsten**  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 09:06

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.04.2026 08:50

**DOCUMENT ID:**

SylF7dUJp-l

**ENVELOPE ID:**

rygFmdL1aWI-SylF7dUJp-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kamelian 2

1 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

9a9bf2f827809b4cadf73148928af529d30af6eb4a41bb7

f6a19f6528124a7590b3806c9241a9bb12e43cca23dbe7

969f644fde84d73dca9a8aba905b6578ad0

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MADELEINE AUSINSCH B EIJER	Signed	21.04.2026 07:59	eID	Swedish BankID
madeleine.beijer@revidec o.se	Authenticated	21.04.2026 07:57	Low	IP: 185.88.112.68
2. JOCKE WAHLSTEN	Signed	21.04.2026 09:06	eID	Swedish BankID
jocke@whalestone.net	Authenticated	21.04.2026 09:06	Low	IP: 145.14.122.219

\* 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