



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kammakargatan 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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 2001-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörstrand 30	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 32 bostadsrättslägenheter, 9 parkeringsplatser, 1 hyreslokal samt 2 förråd. Byggnadernas totalyta är 1607 kvm fördelat på 1233 kvm boyta, 320 kvm garageyta, 40 kvm lokalyta samt 14 kvm förrådsyta.

Styrelsens sammansättning

Johan Berneskog	Ordförande
Arin Eskandari	Styrelseledamot
James Li	Styrelseledamot
Linnéa Håkansson	Suppleant
Emil Källberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av Två ledamöter i förening samt av Styrelsen

Revisorer

Erik Ågerup Auktoriserad revisor Ågerup Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1992 ● Stambyte
- 2005 ● Renovering av bjälklag i källaren samt byggnation av garage i källarvåningen
- 2010 ● Ombyggnad av hyreslokal
Ombyggnad av soprum
- 2012 ● Målning av yttertak
Stamspolning av samtliga stammar
- 2013 ● Renovering mot gatan av fönster, fasad och kungsbalkonger
- 2014 ● Renovering av värmesystem
Radonmätning - Utan anmärkning
- 2016 ● Nytt fjärrvärmesystem
- 2017 ● OVK godkänd
- 2018 ● Stamspolning av samtliga stammar
- 2019 ● Målning av tvättstuga, garage och soprum
Renovering av golv och ramp i garaget
Installation av laddstolpar i garaget
- 2020 ● Målning av yttertak
- 2021 ● Installation av solpaneler på taket
- 2023 ● Byte av garageport
- 2024 ● Energideklaration
OVK godkänd
Byte av dörr till soprummet
- 2025 ● Renovering mot gården av fönster, fasad och kungsbalkonger

- 2025** ● Renovering mot gatan av fönster
● Byte av belysningsarmaturer i allmänna utrymmen

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av entréparti och gårdsdörr
● Byte av pump i spolgropen
● Byte av maskinpark i tvättstugan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel och städning	Veterankraft
Serviceavtal för hiss	Otis
Serviceavtal för hissbesiktning	Kiwa Inspecta

Övrig verksamhetsinformation

Hållbarhetsinformation:

- Föreningen har solcellspaneler.
- Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till parkeringsplatserna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god likviditet och löpande intäkter.

Under året har föreningen lånat 3.500.000 för att hantera renoveringen av fönster (mot gata & gård), fasad (mot gård) och kungsbalkonger (mot gård)

Under året har föreningen fått tidigare betald moms på 200.000 för åren 2019 - 2024 återbetalad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 492 264	1 548 904	1 567 731	1 402 242
Resultat efter fin. poster	-249 286	-284 956	-285 961	403
Soliditet (%)	63	70	70	70
Yttre fond	606 759	637 524	563 442	354 485
Taxeringsvärde	72 017 000	71 515 000	71 515 000	71 515 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	782	782	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,8	59,6	55,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 732	8 951	9 007	9 064
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 002	6 867	6 911	6 955
Sparande / kvm totalyta, kr	169	62	88	175
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	44	36	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	169	115	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	58	45	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	271	197	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	3,90	3,79	-
Räntekänslighet (%)	15,01	11,45	11,52	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har de senaste åren sparat ihop en stor del till den pågående renoveringen av Fönster, Fasad & Kungsbalkonger.

Efter slutförd renovering kommer sparandet åter att kunna påbörjas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 684 598	-	-	26 684 598
Upplåtelseavgifter	1 921 559	-	-	1 921 559
Fond, yttre underhåll	637 524	-97 765	67 000	606 759
Balanserat resultat	-2 023 062	-187 191	-67 000	-2 277 253
Årets resultat	-284 956	284 956	-249 286	-249 286
Eget kapital	26 935 663	0	-249 286	26 686 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 210 253
Årets resultat	-249 286
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 000
Totalt	-2 526 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	59 705
Balanseras i ny räkning	-2 466 834

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	1 492 263	1 548 904
Övriga rörelseintäkter	3	370 393	67 619
Summa rörelseintäkter		1 862 656	1 616 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-958 790	-900 292
Övriga externa kostnader	9	-261 046	-286 206
Personalkostnader	10	-39 424	-39 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 667	-286 164
Övriga rörelsekostnader		-67 579	0
Summa rörelsekostnader		-1 787 506	-1 511 662
RÖRELSERESULTAT		75 150	104 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 344	41 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-338 780	-431 567
Summa finansiella poster		-324 436	-389 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-249 286	-284 956
ÅRETS RESULTAT		-249 286	-284 956

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	36 026 350	36 332 590
Markanläggningar	13	243 700	243 700
Maskiner och inventarier	14	3 705	14 781
Pågående projekt	15	4 234 409	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 508 164	36 591 071
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 508 164	36 591 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 313	311
Övriga fordringar	16	1 162 814	370 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	28 630	32 178
Summa kortfristiga fordringar		1 195 757	403 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		523 442	1 400 877
Summa kassa och bank		523 442	1 400 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 719 199	1 804 219
SUMMA TILLGÅNGAR		42 227 363	38 395 290

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 606 157	28 606 157
Fond för yttre underhåll		606 759	637 524
Summa bundet eget kapital		29 212 916	29 243 681
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 277 253	-2 023 062
Årets resultat		-249 286	-284 956
Summa ansamlad förlust		-2 526 539	-2 308 018
SUMMA EGET KAPITAL		26 686 377	26 935 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	3 372 000
Summa långfristiga skulder		0	3 372 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 466 000	7 664 000
Leverantörsskulder		708 895	50 339
Skatteskulder		3 895	0
Övriga kortfristiga skulder		49 526	69 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	312 671	304 061
Summa kortfristiga skulder		15 540 987	8 087 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 227 363	38 395 290

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	75 150	104 861
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	460 667	286 164
Erhållen ränta	14 344	41 749
Erlagd ränta	-336 550	-432 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 611	239
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-513 681	15 674
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	649 130	29 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 060	45 051
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 377 760	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 377 760	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	0
Amortering av lån	-70 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 430 000	-70 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-598 700	-24 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 736 206	1 761 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 137 506	1 736 206

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kammakargatan 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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:

Solceller	4,00 %
Stomme och grund	0,80 %
Yttertak	2,79 %
Stamledningar VA	4,34 %
Stamledningar Värme	4,34 %
Styr & övervakning	3,55 %
El	4,34 - 5,00 %
Hissar	3,90 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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	963 708	963 708
Hysesintäkter lokaler, moms	182 784	179 196
Hysesintäkter garage, moms	287 100	305 650
Hysesintäkter förråd, moms	20 400	20 400
El, moms	0	44 166
Elintäkter laddstolpe moms	18 632	0
Intäkter solel, moms	653	247
Pantsättningsavgift	5 880	8 595
Överlåtelseavgift	7 313	14 210
Administrativ avgift, moms	588	196
Administrativ avgift	392	588
Andrahandsuthyrning	4 824	11 951
Öres- och kronutjämning	-11	-3
Summa	1 492 263	1 548 904

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	0	1 348
Övriga intäkter	39 129	50 506
Försäkringsersättning	59 239	15 765
Återvunnen moms	272 025	0
Summa	370 393	67 619

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	3 975
Städning enligt avtal	63 986	67 018
Städning utöver avtal	3 581	4 613
Hissbesiktning	1 735	1 782
Energideklarationer	0	12 712
Brandskydd	60 810	7 428
Bevakning	10 346	0
Gårdkostnader	0	384
Gemensamma utrymmen	1 220	0
Serviceavtal	12 994	7 026
Serviceavtal, hissar	2 823	0
Förbrukningsmaterial	3 177	4 105
Summa	160 672	109 042

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	52 491	17 368
Dörrar och lås/porttele	16 194	29 825
VVS	0	13 336
Elinstallationer	6 101	12 862
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 152
Hissar	4 455	1 268
Garage/parkering	80 414	0
Summa	159 655	76 811

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	59 705	0
Ventilation	0	97 765
Summa	59 705	97 765

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	70 796	71 105
Uppvärmning	226 248	271 201
Vatten	82 993	93 670
Sophämtning/renhållning	60 049	64 942
Summa	440 086	500 919

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 188	18 192
Kabel-TV	10 353	8 033
Fastighetsskatt	95 338	89 310
Korr. fastighetsskatt	4 793	220
Summa	138 672	115 755

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	733
Tele- och datakommunikation	3 999	2 971
Juridiska åtgärder	51 411	0
Inkassokostnader	976	1 667
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4	0
Övriga förluster	0	5 623
Revisionsarvoden extern revisor	31 535	62 396
Styrelseomkostnader	14 700	3 693
Fritids och trivselkostnader	0	1 732
Föreningskostnader	4 628	4 036
Förvaltningsarvode enl avtal	71 864	73 785
Överlåtelsekostnad	5 742	19 996
Pantsättningskostnad	10 117	12 863
Korttidsinventarier	2 229	1 481
Administration	10 450	15 111
Konsultkostnader	46 384	80 119
Bostadsrätterna Sverige	5 270	0
Föreningsavgifter	1 738	0
Summa	261 046	286 206

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 424	9 000
Summa	39 424	39 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	338 763	431 567
Dröjsmålsränta	17	0
Summa	338 780	431 567

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 065 043	42 065 043
Årets inköp	143 351	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 208 394	42 065 043
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 732 453	-5 457 365
Årets avskrivning	-449 591	-275 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 182 044	-5 732 453
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 026 350	36 332 590
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 898 168</i>	<i>15 898 168</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 159 000	26 618 000
Taxeringsvärde mark	40 858 000	44 897 000
Summa	72 017 000	71 515 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	243 700	243 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	243 700	243 700
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	243 700	243 700

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 181	93 181
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 181	93 181
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-78 400	-67 324
Årets avskrivning	-11 076	-11 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-89 476	-78 400
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 705	14 781

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	4 993 108	0
Omfört till Byggnad	-758 699	0
Summa pågående arbeten	4 234 409	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	301 048	28 597
Skattefordringar	0	6 926
Momsavräkning	247 694	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8	0
Transaktionskonto	220 516	157 567
Borgo räntekonto	393 548	177 762
Summa	1 162 814	370 852

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 016	8 945
Förutbet försäkr premier	9 552	9 092
Förutbet kabel-TV	2 568	2 719
Upplupna intäkter	9 494	11 422
Summa	28 630	32 178

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,35 %	4 379 000	4 379 000
Swedbank	2026-03-28	2,35 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2026-03-28	2,35 %	1 515 000	1 585 000
Swedbank	2026-05-25	2,99 %	3 372 000	3 372 000
Swedbank	2026-03-28	2,35 %	1 500 000	
Swedbank	2026-02-28	2,44 %	2 000 000	
Summa			14 466 000	11 036 000
Varav kortfristig del			14 466 000	7 664 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 116 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	46 393	1 572
Uppl kostnad Städning entrepr	6 456	4 584
Uppl kostn el	7 070	6 292
Uppl kostnad Värme	31 651	30 844
Uppl kostn räntor	5 020	2 790
Uppl kostn vatten	14 040	13 770
Uppl kostnad Sophämtning	9 459	8 964
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Uppl lagstadgade soc avg	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	120 656	164 819
Beräkn arvode revision	32 500	31 000
Summa	312 671	304 061

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 425 000	18 425 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Johan Berneskog
Ordförande

Arin Eskandari
Styrelseledamot

James Li
Styrelseledamot

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

Ågerup Revision
Erik Ågerup
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 11:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 11:16

DOCUMENT ID:

rkzgt5styze

ENVELOPE ID:

BJxY5iKkMe-rkzgt5styze

DOCUMENT NAME:

Brf Kammakargatan 21, 769607-4058 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

40ca1d757ab0dcf78db1de4bd982930267aa69599f72ee
c5734af174845bb74ff462da2d64aded32b915fcdc5c170
e13e650d717b92eb277ee48cdc8cee398b2

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. Arin Patrik Eskandari arin.eskandari@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:19 19.05.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.45
2. JOHAN BERNESKOG johan@jb.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 03:35 21.05.2026 03:33	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.2.55
3. James Li jamesli67@me.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 07:46 22.05.2026 07:35	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.3.126
4. Erik Gunnar Ågerup erik.agerup@arevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 11:20 22.05.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.161

* 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

⚙️ 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 BRF Kammakargatan 21, org.nr 769607-4058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kammakargatan 21 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Kammakargatan 21s finansiella 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kammakargatan 21 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Ågerup

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 11:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 11:16

DOCUMENT ID:

Syext9jKyfe

ENVELOPE ID:

H1gY9jKkML-Syext9jKyfe

DOCUMENT NAME:

RB_769607-4058.pdf

4 pages

SHA-512:

4b621a37fe9d2595232af5db08e03907012fc573febb672
9986165629b49e7e2f129cf6f9b293a1ff831c68c60ce5b
b6a0d5d91ae98dc45db99243db60774172

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Gunnar Ågerup	Signed	22.05.2026 11:20	eID	Swedish BankID
erik.agerup@arevision.se	Authenticated	22.05.2026 11:20	Low	IP: 194.26.208.15

* 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

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