



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kamkoftan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerade 2017-04-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kamkoftan 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 153 bostadsrätter om totalt 7 935 kvm och 5 lokaler om 212 kvm samt garage om 434 kvm. Byggnadernas totalyta är 8581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristoffer Brander	Ordförande
Åke Svedén	Styrelseledamot
Carina Dahl	Styrelseledamot
Eva Katarina Jansson	Styrelseledamot
Malena Rydman	Styrelseledamot
Olgierd Malecki	Styrelseledamot
Joakim Burman	Styrelsesuppleant

Valberedning

Henrik Witte

Anders Grufman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Margareta Englund Internrevisor
Per Jacobsson Extern revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2081. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Omasfaltering och kantsättning slinga innergård
Byte av fönster och balkongdörrar höghus
- 2023** ● Termostat- och ventilbyte samtliga radiatorer samt nya stamventiler höghuset, inkl. injustering
Ommålning lekpark
Ny styrning fjärrvärme i undercentralen samt avgasare och magnitfilter på radiatorkretsarna
Asfaltering baksida låghus
Kanalrensning och OVK låghuset
- 2022** ● Stamspolning - Stamspolning båda husen
Motorvärmare och laddplatser - Motorvärmare utbytta, kombinerad med elbilsladdning, samt laddplatser i samtliga garage
OVK höghus - Obligatorisk ventilationskontroll
- 2021** ● Belysning - Ny trapphus-, cykelrum- och vindsbelysning (LED)
- 2020** ● Upprustad föreningslokal - Lokal och övernattningsdel upprustad
- 2019** ● Relining av höghusets källarstammar och samlingsledning
- 2018** ● Relining av låghusets källarstammar - Samtliga liggande avloppsstammar i låghuset utförda 2018, det med höghuset gemensamma avloppsutloppet utförs 2019
Renovering av tak och balkonger på låghuset - Omläggning tak samt gjutning av nya balkongplattor på låghuset
- 2016** ● Byte av fönster och balkongdörrar låghus
- 2015** ● Byte av plåttak på höghuset
- 2013-2014** ● Stambyte kök

Planerade underhåll

2025 ● Asfaltering parkering och runt höghuset

Avtal med leverantörer

Brandbesiktning	Presto
Bredband och TV	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissbesiktning	Kiwa
Hissunderhåll och reparation	Kone
Hushållssopor, återvinning och vatten	SVOA
Markskötsel	ML Mark & Fastighetservice
Parkering	Aimo Park
Skadedjursbekämpning	Nomor
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Alova
Trappstädning	Stähle städ och fastigheter

Övrig verksamhetsinformation

Under året har också skett löpande och mindre underhåll och andra aktiviteter som vanligt. Som reparation av sprickor i låghusets fasad samt pelaren vid entrén till höghuset. Träd har beskurits av arborist, samt stuprännor och brunnar spolats. Åtgärder har vidtagits för att begränsa mås- och råttpopulationen. Nya sopkärl har införts för att sänka kostnader, och värmeundercentralen har optimerats. Avtal har setts över och uppdaterats, och besiktningar av hiss, lekplats samt rullport till återvinningsrummet har genomförts. Även ett nytt förråd har skapats och hyrs ut.

Antal godkända andrahandsuthyrningar under året är 13 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har upptagit ett nytt lån under räkenskapsåret på 2,5 miljoner kronor för att täcka fönsterbytet i höghuset samt asfaltering. Den lägenhet som föreningen har till salu har ej blivit såld.

Avgiften höjdes med 3% från 1:a november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 198 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 190 346	8 158 373	7 640 924	7 854 942
Resultat efter fin. poster	-563 179	-921 221	-699 739	247 400
Soliditet (%)	77	79	77	76
Yttre fond	3 983 541	1 904 541	1 959 532	753 152
Taxeringsvärde	178 289 000	178 289 000	178 289 000	164 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	942	936	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	88,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 739	2 481	2 871	2 957
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 660	2 227	2 578	2 797
Sparande per kvm totalyta, kr	286	289	271	354
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	38	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	168	154	168
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	38	22	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	232	214	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	1,20	-	-
Räntekänslighet (%)	2,91	2,65	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har gjort ett negativt resultat under 2024. På kort sikt är föreningens ekonomi god då inkomster med marginal överstiger direkta utgifter. Men avskrivningar och sparande för framtida investeringar ger ett negativt resultat. Detta tillsammans med stora ökningar av priser på tjänster som värme och vatten de senaste åren, gör att föreningen inte riktigt hittat balans på lång sikt. För att säkerställa en god ekonomi på lång sikt beslutade styrelsen att höja avgiften något under både 2024 samt från andra kvartalet 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	60 486 393	-	-	60 486 393
Upplåtelseavgifter	27 007 783	-	-	27 007 783
Fond, yttre underhåll	1 904 541	-	2 079 000	3 983 541
Balanserat resultat	-11 569 467	-921 221	-2 079 000	-14 569 688
Årets resultat	-921 221	921 221	-563 179	-563 179
Eget kapital	76 908 030	0	-563 179	76 344 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 490 688
Årets resultat	-563 179
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 079 000
Totalt	-15 132 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	268 445
Balanseras i ny räkning	-14 864 422

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 190 346	8 158 373
Övriga rörelseintäkter	3	64 472	14 559
Summa rörelseintäkter		8 254 818	8 172 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 970 198	-5 509 819
Övriga externa kostnader	9	-407 325	-288 699
Personalkostnader	10	-294 297	-270 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 746 892	-2 824 565
Summa rörelsekostnader		-8 418 712	-8 893 187
RÖRELSERESULTAT		-163 894	-720 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 105	45 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-430 390	-246 590
Summa finansiella poster		-399 285	-200 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-563 179	-921 221
ÅRETS RESULTAT		-563 179	-921 221

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	94 949 934	92 947 142
Markanläggningar	13	914 910	938 370
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	1 094 422	1 351 721
Summa materiella anläggningstillgångar		96 959 266	95 237 233
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 959 266	95 237 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		132 489	65 542
Övriga fordringar	16	2 026 816	2 122 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	267 283	259 155
Summa kortfristiga fordringar		2 426 588	2 447 690
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 904	0
Summa kassa och bank		3 904	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 430 492	2 447 690
SUMMA TILLGÅNGAR		99 389 758	97 684 923

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 494 176	87 494 176
Fond för yttre underhåll		3 983 541	1 904 541
Summa bundet eget kapital		91 477 717	89 398 717
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 569 688	-11 569 467
Årets resultat		-563 179	-921 221
Summa ansamlad förlust		-15 132 867	-12 490 688
SUMMA EGET KAPITAL		76 344 851	76 908 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	6 676 080
Summa långfristiga skulder		0	6 676 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	21 107 774	12 437 246
Leverantörsskulder		526 497	321 811
Skatteskulder		28 164	24 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 382 473	1 317 734
Summa kortfristiga skulder		23 044 908	14 100 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 389 758	97 684 923

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-163 894	-720 255
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 746 892	2 824 565
	2 582 998	2 104 310
Erhållen ränta	31 105	45 624
Erlagd ränta	-370 861	-263 234
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 243 242	1 886 700
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 034	374 551
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	214 038	-5 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 480 314	2 255 832
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 468 925	-2 495 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 468 925	-2 495 318
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av lån	-505 552	-3 005 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 994 448	-3 005 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 837	-3 245 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 877 854	5 122 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 883 690	1 877 854

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kamkoftan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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, 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	1,01 - 10 %
Fastighetsförbättringar	20 %
Markanläggningar	2,5 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 930 950	6 896 496
Hysesintäkter bostäder	239 364	267 804
Hysesintäkter lokaler	276 488	252 452
Hysesintäkter garage	199 788	207 288
Hysesintäkter p-plats	67 236	73 542
Hysesintäkter förråd	15 450	9 355
Deb. fastighetskatt	17 760	17 760
Intäkter kabel-TV	322 164	323 703
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-17 335
EI	6 000	6 000
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	856
Övernattnings-/gästlägenhet	4 750	34 375
Dröjsmålsränta	64	185
Pantsättningsavgift	14 898	12 075
Överlåtelseavgift	28 180	16 964
Administrativ avgift	2 352	0
Andrahandsuthyrning	61 412	56 857
Vidarefakturerade kostnader	3 490	0
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	8 190 346	8 158 373

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	47 331
Övriga erhållna bidrag	14 220	0
Övriga intäkter	429	-32 772
Försäkringsersättning	49 823	0
Summa	64 472	14 559

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	257 576	338 726
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 243	1 250
Fastighetsskötsel gård enl avtal	125 466	22 812
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 529	152 650
Städning enligt avtal	135 310	176 400
Städning utöver avtal	3 500	0
Besiktningar	10 734	0
Hissbesiktning	4 762	4 307
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 350	91 250
Brandskydd	0	6 366
Myndighetstillsyn	8 838	1 950
Gårdkostnader	9 518	13 421
Gemensamma utrymmen	988	702
Sophantering	4 931	0
Garage/parkering	344	0
Snöröjning/sandning	47 035	99 613
Serviceavtal	31 321	36 970
Mattvätt/Hyrmattor	4 592	4 177
Förbrukningsmaterial	3 873	1 758
Summa	671 910	952 352

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	53 411	0
Hyreslägenheter	13 219	3 750
Bostadsrättslägenheter	68 662	24 545
Hyreslokaler	67 067	17 951
Tvättstuga	60 588	21 354
Trapphus/port/entr	6 875	735
Källarutrymmen	6 993	0
Dörrar och lås/porttele	47 298	25 239
VVS	25 812	22 802
Värmeanläggning/undercentral	46 384	11 879
Ventilation	17 500	10 773
Elinstallationer	30 946	9 176
Tak	5 613	0
Fasader	0	6 822
Fönster	1 968	6 219
Mark/gård/utemiljö	21 986	0
Vattenskada	2 969	366 893
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 998
Summa	477 291	531 137

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	35 225	0
Hyseslägenheter	0	105 240
Källare	0	23 913
Sophantering/återvinning	0	4 470
VVS	0	6 470
Värmeanläggning	13 750	92 001
Ventilation	0	202 125
Tak	59 495	110 464
Fasader	159 975	0
Mark/gård/utemiljö	0	33 750
Summa	268 445	578 433

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	232 320	219 197
Uppvärmning	1 424 044	1 444 262
Vatten	412 390	323 253
Sophämtning/renhållning	266 332	240 359
Summa	2 335 086	2 227 071

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	163 220	136 441
Självrisk	0	9 600
Tomträttsavgäld	439 600	439 600
Bredband	324 216	351 234
Fastighetsskatt	290 430	283 952
Summa	1 217 466	1 220 827

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 970	64
Tele- och datakommunikation	81 250	10 624
Juridiska åtgärder	18 126	5 750
Inkassokostnader	3 508	5 611
Revisionsarvoden extern revisor	38 750	37 500
Revisionsarvoden internrevisor	0	5 000
Fritids och trivselkostnader	972	2 197
Föreningskostnader	17 392	9 147
Förvaltningsarvode enl avtal	139 838	151 080
Överlåtelsekostnad	35 940	25 731
Pantsättningskostnad	23 220	16 549
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 269
Administration	5 795	15 575
Konsultkostnader	36 869	1 906
Föreningsavgifter	695	695
Summa	407 325	288 699

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	210 000
Arbetsgivaravgifter	65 097	60 104
Summa	294 297	270 104

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	430 390	246 549
Dröjsmålsränta	0	41
Summa	430 390	246 590

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 694 974	117 489 747
Årets inköp	4 726 224	205 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 421 198	117 694 974
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 747 831	-21 926 543
Årets avskrivning	-2 723 432	-2 821 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 471 263	-24 747 831
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 949 934	92 947 142
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 978 000	93 978 000
Taxeringsvärde mark	84 311 000	84 311 000
Summa	178 289 000	178 289 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	938 370	0
Årets inköp	0	938 370
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	938 370	938 370
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-23 460	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 460	0
Utgående restvärde enligt plan	914 910	938 370

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	315 364	315 364
Utgående anskaffningsvärde	315 364	315 364
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-315 364	-312 087
Avskrivningar	0	-3 277
Utgående avskrivning	-315 364	-315 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 351 721	0
Anskaffningar under året	4 468 925	2 305 716
Färdigställt under året	-4 726 224	-953 995
Vid årets slut	1 094 422	1 351 721

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	147 030	120 182
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	124 957
Transaktionskonto	845 074	874 516
Borgo räntekonto	1 034 712	1 003 337
Summa	2 026 816	2 122 993

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 287	0
Förutbet försäkr premier	153 618	149 255
Förutbet tomträtt	109 900	109 900
Upplupna intäkter	478	0
Summa	267 283	259 155

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-05-22	3,26 %	3 287 276	3 287 276
Nordea	2025-08-21	3,15 %	3 000 000	3 000 000
Nordea	2025-08-21	3,15 %	3 544 418	3 544 418
Handelsbanken	2025-04-30	0,65 %	2 961 080	3 416 632
Handelsbanken	2025-09-30	0,99 %	3 715 000	3 715 000
Nordea	2025-04-15	3,67 %	2 100 000	2 150 000
Nordea	2025-07-07	3,55 %	2 500 000	0
Summa			21 107 774	19 113 326
Varav kortfristig del			21 107 774	12 437 246

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 436 474 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	852	41 431
Uppl kostnad Städning entrepr	12 250	19 600
Uppl kostn el	23 264	11 325
Uppl kostnad Värme	184 016	196 536
Uppl kostn räntor	81 513	21 984
Uppl kostn vatten	68 648	54 851
Uppl kostnad Sophämtning	21 767	0
Uppl kostnad arvoden	190 400	190 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	59 827	59 824
Förutbet hyror/avgifter	739 936	721 783
Summa	1 382 473	1 317 734

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 650 000	36 650 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften från 1:a april 2025 med 3%. En av valberedarna, Henrik Witte, har avgått 2025-02-04 pga. flytt.

Underskrifter

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

Stockholm

Carina Dahl
Styrelseledamot

Eva Katarina Jansson
Styrelseledamot

Kristoffer Brander
Ordförande

Malena Rydman
Styrelseledamot

Olgierd Malecki
Styrelseledamot

Åke Svedén
Styrelseledamot

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

Margareta Englund
Internrevisor

KPMG
Per Jacobsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamkoftan, org. nr 769608-9544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamkoftan för år 2024.

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 2024 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Kamkoftan för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den elektroniska underskriften

KPMG AB

Per Jacobsson
Godkänd revisor

Margareta Englund
Förtroendevald revisor