



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kamkoftan

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-19 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
Kamkoftan 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 4 hyreslägenheter och 154 bostadsrätter om totalt 7 935 kvm och 4 lokaler om 646 kvm.

Byggnadernas totalyta är 8 581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristoffer Brander	Ordförande
Josefin Wikfeldt	Suppleant
Lisa Maria Linnéa Johansson	Suppleant
Samuel Salzer	Suppleant
Åke Svedén	Styrelseledamot
Eva Katarina Jansson	Styrelseledamot
Malena Rydman	Styrelseledamot
Olgierd Malecki	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Grufman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magdalena Andersson Internrevisor

Per Jacobsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2081.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2013-2014** ● Stambyte kök
- 2016** ● Byte av fönster och balkongdörrar låghus
- 2018** ● Relining av låghusets källarstammar
Renovering av tak och balkonger på låghuset
- 2019** ● Relining av höghusets källarstammar och samlingsledning
- 2020** ● Upprustad föreningslokal - Lokal och övernattningsdel upprustad
- 2021** ● Belysning - Ny trapphus-, cykelrum- och vindsbelysning (LED)
- 2022** ● Stamspolning båda husen
Laddplatser på samtliga p-platser och i samtliga garage
OVK höghus - Obligatorisk ventilationskontroll
- 2023** ● Termostat- och ventilbyte samtliga radiatorer samt nya stamventiler höghuset, inkl. injustering
Ommålning lekpark
Asfaltering baksida låghus
Kanalrensning och OVK låghuset
- 2024** ● Byte av fönster och balkongdörrar höghus
Omasfaltering och kantsättning slinga innergård
- 2025** ● Målning av källarfönster, ventiler och bleck i låghuset
Renovering och målning av entré och trapphus i höghuset

Planerade underhåll

2026 ● 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 fastighetskötsel	Alova
Trappstädning	Ståhle städ och fastigheter

Övrig verksamhetsinformation

Andrahandsuthyrningar: 15 st

Antal nätter övernattningsrummet hyrts ut: 41 st á 250:-/natt = 10 250:-

Uppdatering av underhållsplanen är beställd och bör levereras under våren 2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En hyreslägenhet som tillfallit föreningen innan årets början såldes under året.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 3% från 1:a april 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 191 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 628 647	8 190 346	8 158 373	7 640 924
Resultat efter fin. poster	-472 534	-563 179	-921 221	-699 739
Soliditet (%)	78	77	79	77
Yttre fond	5 794 096	3 983 541	1 904 541	1 959 532
Taxeringsvärde	176 369 000	178 289 000	178 289 000	178 289 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	985	942	936	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	87,9	88,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 668	2 739	2 481	2 871
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 404	2 660	2 227	2 578
Sparande / kvm totalyta, kr	336	286	289	271
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	27	26	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	166	168	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	48	38	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	241	232	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,14	1,20	-
Räntekänslighet (%)	2,72	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.

Upplysning vid förlust

På kort sikt är föreningens ekonomi god då inkomster med marginal överstiger direkta utgifter. På grund av underhåll under året samt en planerad höjning av avgiften först från Q2 blir resultatet negativt. För att säkerställa en god ekonomi på lång sikt beslutade styrelsen att höja avgiften något från våren 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster
Insatser	60 486 393	-	214 490
Upplåtelseavgifter	27 007 783	-	1 535 510
Fond, yttre underhåll	3 983 541	-268 445	2 079 000
Balanserat resultat	-14 569 688	-563 179	-2 079 000
Årets resultat	-563 179	563 179	-472 534
Eget kapital	76 344 851	0	1 277 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 864 422
Årets resultat	-472 534
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 079 000
Totalt	-17 415 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	533 767
Balanseras i ny räkning	-16 882 189

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	8 628 648	8 190 346
Övriga rörelseintäkter	3	58 380	64 472
Summa rörelseintäkter		8 687 028	8 254 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 189 738	-4 970 198
Övriga externa kostnader	9	-359 008	-407 325
Personalkostnader	10	-302 483	-294 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 819 676	-2 746 892
Summa rörelsekostnader		-8 670 905	-8 418 712
RÖRELSERESULTAT		16 123	-163 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 919	31 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-508 575	-430 390
Summa finansiella poster		-488 656	-399 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-472 534	-563 179
ÅRETS RESULTAT		-472 534	-563 179

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	92 182 326	94 949 934
Markanläggningar	13	1 950 528	914 910
Maskiner och inventarier	14	55 486	0
Pågående projekt	15	59 757	1 094 422
Summa materiella anläggningstillgångar		94 248 097	96 959 266
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
94 248 097			
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
94 248 097			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 756	132 489
Övriga fordringar	16	5 432 121	2 026 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	365 439	267 283
Summa kortfristiga fordringar		5 828 316	2 426 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 489	3 904
Summa kassa och bank		4 489	3 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
5 832 804			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
5 832 804			
SUMMA TILLGÅNGAR			
100 080 902			
SUMMA TILLGÅNGAR			
99 389 758			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 244 176	87 494 176
Fond för yttre underhåll		5 794 096	3 983 541
Summa bundet eget kapital		95 038 272	91 477 717
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 943 422	-14 569 688
Årets resultat		-472 534	-563 179
Summa ansamlad förlust		-17 415 956	-15 132 867
SUMMA EGET KAPITAL		77 622 317	76 344 851
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 047 194	0
Summa långfristiga skulder		16 047 194	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 580 528	21 107 774
Leverantörsskulder		337 302	526 497
Skatteskulder		23 668	28 164
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 469 896	1 382 473
Summa kortfristiga skulder		6 411 391	23 044 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 080 902	99 389 758

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	16 123	-163 894
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 819 676	2 746 892
	2 835 799	2 582 998
Erhållen ränta	19 919	31 105
Erlagd ränta	-519 000	-370 861
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 336 717	2 243 242
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 625	23 034
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95 846	214 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 239 246	2 480 314
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-108 507	-4 468 925
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 507	-4 468 925
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 750 000	0
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-480 052	-505 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 269 948	1 994 448
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 400 687	5 837
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 883 690	1 877 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 284 377	1 883 690

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kamkoftan 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, 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:

Hissar	2,25 - 4,55 %
Byggnad	1,15 - 10,00 %
Stamledningar VA	2,70 - 5,00 %
Dörrar & portar	2,13 %
Stamledningar Värme	2,70 - 5,00 %
El	2,70 %
Fasader	3,70 %
Stomme och grund	1,01 - 2,70 %
Fönster	1,43 - 3,33 %
Yttertak	2,12 - 2,50 %
Fastighetsförbättringar	20,00 %
Markanläggningar	2,50 %
Maskiner	8,33 %

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	7 281 157	6 930 950
Hysesintäkter bostäder	250 740	239 364
Hysesintäkter lokaler	275 819	276 488
Hysesintäkter garage	206 013	199 788
Hysesintäkter p-plats	69 277	67 236
Hysesintäkter förråd	22 119	15 450
Deb. fastighetsskatt	18 192	17 760
Intäkter kabel-TV	323 532	322 164
EI	14 400	6 000
Elintäkter laddstolpe	6 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	9 000	4 750
Dröjsmålsränta	0	64
Pantsättningsavgift	18 213	14 898
Överlåtelseavgift	26 423	28 180
Administrativ avgift	4 851	2 352
Andrahandsuthyrning	53 410	61 412
Vidarefakturerade kostnader	49 500	3 490
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	8 628 648	8 190 346

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	56 880	14 220
Övriga intäkter	1 500	429
Försäkringsersättning	0	49 823
Summa	58 380	64 472

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	267 212	257 576
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 462	8 243
Fastighetsskötsel gård enl avtal	144 058	125 466
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	70 198	12 529
Städning enligt avtal	127 400	135 310
Städning utöver avtal	0	3 500
Besiktningar	11 051	10 734
Hissbesiktning	2 404	4 762
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 350
Brandskydd	16 173	0
Myndighetstillsyn	7 660	8 838
Gårdkostnader	9 693	9 518
Gemensamma utrymmen	0	988
Sophantering	0	4 931
Garage/parkering	275	344
Snöröjning/sandning	53 072	47 035
Serviceavtal	38 942	31 321
Mattvätt/Hyrmattor	4 671	4 592
Förbrukningsmaterial	3 230	3 873
Summa	764 501	671 910

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 419	0
Försäkringsärende	0	53 411
Hyseslägenheter	0	13 219
Bostadsrättslägenheter	0	68 662
Hyseslokaler	8 782	67 067
Tvättstuga	39 767	60 588
Trapphus/port/entr	688	6 875
Källarutrymmen	9 789	6 993
Dörrar och lås/porttele	64 065	47 298
VVS	22 569	25 812
Värmeanläggning/undercentral	0	46 384
Ventilation	3 781	17 500
Elinstallationer	0	30 946
Tak	0	5 613
Fönster	1 688	1 968
Mark/gård/utemiljö	12 319	21 986
Garage/parkering	1 935	0
Vattenskada	0	2 969
Summa	173 802	477 291

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	28 968	0
Huskropp utvändigt	0	35 225
Tvättstuga	29 300	0
Entr/trapphus	242 456	0
Värmeanläggning	0	13 750
Ventilation	62 075	0
Hiss	15 738	0
Tak	0	59 495
Fasader	0	159 975
Fönster	7 125	0
Mark/gård/utemiljö	148 108	0
Summa	533 770	268 445

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	218 298	232 320
Uppvärmning	1 486 086	1 424 044
Vatten	463 916	412 390
Sophämtning/renhållning	252 042	266 332
Summa	2 420 342	2 335 086

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	168 364	163 220
Tomträttsavgäld	504 925	439 600
Kabel-TV	175 436	0
Bredband	142 516	324 216
Fastighetsskatt	306 082	290 430
Summa	1 297 323	1 217 466

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 755	4 970
Tele- och datakommunikation	894	81 250
Juridiska åtgärder	12 250	18 126
Inkassokostnader	2 064	3 508
Revisionsarvoden extern revisor	48 750	38 750
Fritids och trivselkostnader	0	972
Föreningskostnader	8 126	17 392
Förvaltningsarvode enl avtal	145 269	139 838
Överlåtelsekostnad	39 102	35 940
Pantsättningskostnad	26 460	23 220
Administration	9 947	5 795
Konsultkostnader	60 517	36 869
Föreningsavgifter	875	695
Summa	359 008	407 325

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 196	229 200
Arbetsgivaravgifter	67 287	65 097
Summa	302 483	294 297

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	508 570	430 390
Dröjsmålsränta	5	0
Summa	508 575	430 390

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 421 198	117 694 974
Årets inköp	0	4 726 224
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 421 198	122 421 198
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 471 263	-24 747 831
Årets avskrivning	-2 767 608	-2 723 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 238 871	-27 471 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 182 326	94 949 934
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 196 000	93 978 000
Taxeringsvärde mark	70 173 000	84 311 000
Summa	176 369 000	178 289 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	938 370	938 370
Årets inköp	1 084 422	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 022 792	938 370
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 460	0
Årets avskrivning	-48 804	-23 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-72 264	-23 460
Utgående restvärde enligt plan	1 950 528	914 910

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	315 364	315 364
Årets inköp	58 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	374 114	315 364
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-315 364	-315 364
Årets avskrivning	-3 264	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-318 628	-315 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 486	0

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 094 422	1 346 981
Årets investeringar	195 649	4 708 853
Omfört till Byggnad	-1 230 314	-4 961 412
Summa pågående arbeten	59 757	1 094 422

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	152 232	147 030
Transaktionskonto	2 261 755	845 074
Borgo räntekonto	3 018 134	1 034 712
Summa	5 432 121	2 026 816

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 215	3 287
Förutbet försäkr premier	162 205	153 618
Förutbet kabel-TV	15 948	0
Förutbet tomträttsavgäld	131 675	109 900
Förutbet bredband	12 956	0
Upplupna intäkter	28 440	478
Summa	365 439	267 283

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	Löst	3,26 %		3 287 276
Nordea	Löst	3,15 %		3 000 000
Nordea	Löst	3,15 %		3 544 418
Handelsbanken	2026-04-30	2,59 %	2 505 528	2 961 080
Handelsbanken	2027-09-30	2,61 %	3 715 000	3 715 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,57 %	2 075 000	2 100 000
Nordea	Löst	3,55 %		2 500 000
Stadshypotek	2028-06-01	2,83 %	3 287 776	
Handelsbanken	2028-06-30	2,64 %	2 500 000	
Handelsbanken	2027-09-01	2,53 %	6 544 418	
Summa			20 627 722	21 107 774
Varav kortfristig del			4 580 528	21 107 774

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 099 962 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	15 755	852
Uppl kostnad Fastskött entrepr	14 062	0
Uppl kostnad Städning entrepr	31 850	12 250
Uppl kostn el	21 956	23 264
Uppl kostnad Värme	197 605	184 016
Uppl kostn räntor	71 088	81 513
Uppl kostn vatten	77 505	68 648
Uppl kostnad Sophämtning	24 010	21 767
Uppl kostnad arvoden	190 400	190 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	59 827	59 827
Förutbet hyror/avgifter	765 838	739 936
Summa	1 469 896	1 382 473

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 650 000	36 650 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholm

Åke Svedén
Styrelseledamot

Eva Katarina Jansson
Styrelseledamot

Kristoffer Brander
Ordförande

Malena Rydman
Styrelseledamot

Olgierd Malecki
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB.
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Magdalena Andersson
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 11:33

DOCUMENT ID:

rkgjCbslA-g

ENVELOPE ID:

B1sA-jeAWg-rkgjCbslA-g

DOCUMENT NAME:

Brf Kamkoftan, 769608-9544 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

50d3abf19c8337bd8ac2f3b80652dd61b8da8bd0a96044

062839a1ff748b769778006e68a32e44f746f678d835faa

9ac19b5fec18ff72ee60cb45ee9270188a0

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 Kamkoftan, org.nr 769608–9544.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kamkoftan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 att utföra 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Kamkoftan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Magdalena Andersson
Förtroendevald revisor