

Årsredovisning 2025

Brf Kammakargatan 18

769606-9223



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kammakargatan 18

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-29 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
Rosenbusken 14	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners / Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 21 bostadsrätter om totalt 829 kvm och 3 lokaler om 378 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 207 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Bergström Börlin	Ordförande
Cassandra Johansson	suppleant
Filippa Johnsson	Styrelseledamot
Gabriella Charlotte O Stockman	Styrelseledamot
Martin Brändefors	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2051. Därutöver hålls kvartalsvisa möten med Nabo för att följa upp och planera det kortsiktiga underhållet.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|---|
| 1996 | ● | Byte av elstigar/elcentral
Nyinstallation av hiss
Renovering av balkonger
Renovering tak
Rörstambyte badrum/WC
Omputsning av fasad
Stambyte kök |
| 2006 | ● | Ny ytbeläggning på balkonger
Gårdsrenovering
Renovering av tvättstuga |
| 2008 | ● | Renovering av fönster
Energideklaration
Spolning av stammarna |
| 2009 | ● | Byte av expansionskärl |
| 2010 | ● | Byte av den mindre tvättmaskinen och torkskåpet
Renovering och målning av yttertak |
| 2011 | ● | Byte av värmecentral |
| 2012 | ● | Renovering av gårdsfasaden |
| 2014 | ● | Byte av den större tvättmaskinen
Renovering av innergård |
| 2015 | ● | Reparation stamrör i källaren
Byte av torktumlare |
| 2017 | ● | Ommålning trapphuset |
| 2021 | ● | Byte av stuprör på framsidan
Reparation och målningsförbättringar av yttertak
Fasad- och fönsterrenovering på framsidan |
| 2022 | ● | Energideklaration |

- 2022** ● Polering av trappor/våningsplan
Spolning av stammar
- 2023** ● OVK-besiktning
- 2024** ● Renovering av ventilationssystem i hyreslokal
Byte av garageport i hyreslokal
Byte av avloppsledning bottenplatta samt reling av avloppsrör
Ny brunn i städ- och elrum
Ny pumpstation för dagvatten
Brandtätat vägg i elrum

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av ventilationsfläkt på tak
- 2026** ● Radonmätning
Fortsatt luktproblem källare.
Injustering av värmesystem och byte av radiatorventiler samt termostater
Systematiskt Brandskyddsarbete
Tätning ytskikt innergård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

BRF Kammakargatan 18 har under 2025 valt att inte förnya avtal med Tele2 för Bredband och TV. Avtalets slutdatum är 2026-12-31 och hade förlängts med tre år om vi ej sagt upp. Föreningen kommer istället att få modernt, kostnadseffektivt, fiber från Bahnhof installerat i huset hösten 2026 och kommer under början av 2027 få tillgång till deras tjänst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 787 537	1 349 195	1 350 208	1 532 655
Resultat efter fin. poster	175 500	-483 330	-352 160	139 378
Soliditet (%)	55	55	56	57
Yttre fond	2 014 470	1 549 470	1 099 345	1 049 345
Taxeringsvärde	38 005 000	54 114 000	54 114 000	54 114 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 030	1 030	1 032	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42,3	53,8	54,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 133	17 133	16 530	16 648
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 461	10 461	10 093	10 165
Sparande / kvm totalyta, kr	390	-167	-46	449
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	47	52	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	219	196	188
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	62	52	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	281	327	300	275
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	4,21	3,09	-
Räntekänslighet (%)	16,63	16,63	16,02	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 929 276	-	-	13 929 276
Upplåtelseavgifter	273 822	-	-	273 822
Fond, yttre underhåll	1 549 470	-	465 000	2 014 470
Balanserat resultat	402 875	-483 330	-465 000	-545 455
Årets resultat	-483 330	483 330	175 500	175 500
Eget kapital	15 672 113	0	175 500	15 847 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-545 455
Årets resultat	175 500
Totalt	-369 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	465 000
Balanseras i ny räkning	-834 955
	-369 955

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	1 787 537	1 349 195
Övriga rörelseintäkter	3	6 478	61 668
Summa rörelseintäkter		1 794 016	1 410 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-833 179	-894 744
Övriga externa kostnader	8	-108 356	-197 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 858	-281 791
Summa rörelsekostnader		-1 236 393	-1 374 129
RÖRELSERESULTAT		557 622	36 734
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 441	2 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-383 563	-522 178
Summa finansiella poster		-382 122	-520 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 500	-483 330
ÅRETS RESULTAT		175 500	-483 330

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	27 885 672	28 180 530
Summa materiella anläggningstillgångar		27 885 672	28 180 530
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 885 672	28 180 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 883	5 246
Övriga fordringar	11	951 232	351 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	65 996	64 968
Summa kortfristiga fordringar		1 022 111	421 508
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 022 111	421 508
SUMMA TILLGÅNGAR		28 907 782	28 602 037

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 203 098	14 203 098
Fond för yttre underhåll		2 014 470	1 549 470
Summa bundet eget kapital		16 217 568	15 752 568
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-545 455	402 875
Årets resultat		175 500	-483 330
Summa ansamlad förlust		-369 955	-80 455
SUMMA EGET KAPITAL		15 847 613	15 672 113
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	12 627 000	12 627 000
Leverantörsskulder		42 615	61 307
Skatteskulder		0	4 730
Övriga kortfristiga skulder		32 778	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	357 776	236 887
Summa kortfristiga skulder		13 060 169	12 929 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 907 782	28 602 037

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	557 622	36 734
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	294 858	281 791
	852 480	318 525
Erhållen ränta	1 441	2 114
Erlagd ränta	-386 289	-634 831
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	467 632	-314 192
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 043	-52 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	132 971	63 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639 646	-302 706
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-261 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-261 294
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	444 178
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	444 178
ÅRETS KASSAFLÖDE	639 646	-119 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	295 997	415 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	935 643	295 997

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kammakargatan 18 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.

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:

Byggnad	0,65 - 10,76 %
Yttertak	2,00 %
Stamledningar VA	4,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	5,00 %
El	2,00 %
Styr & övervakning	2,00 %
Stamledningar Värme	2,85 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	710 976	710 976
Hysesintäkter, bostäder	200 417	177 528
Hysesintäkter, lokaler	931 706	486 024
Kabel-TV/Bredband	55 008	55 008
Intäktssreduktion	-123 692	-88 917
Vatten	4 092	2 046
Övriga intäkter	9 030	6 530
Summa	1 787 537	1 349 195

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	4
Erhållna bidrag	6 480	0
Försäkringsersättning	0	61 664
Summa	6 478	61 668

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	43 310	35 224
Städning	29 401	28 224
Besiktning och service	17 861	10 779
Snöskottning	10 113	17 208
Övrigt	4 314	1 951
Summa	105 000	93 385

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 451	0
Bostäder	17 378	0
Tvättstuga	4 091	12 008
Källarutrymmen	2 840	0
Soprum/miljöanläggning	-1 293	0
Dörrar och lås/porttele	7 236	3 570
VA	0	27 800
Värme	1 293	0
Ventilation	96 072	76 050
Hissar	5 373	5 076
Tak	3 425	0
Gård/markytor	2 587	0
Garage och p-platser	1 147	34 423
Summa	145 599	158 926

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 604	56 157
Uppvärmning	199 332	264 184
Vatten	85 735	74 665
Sophämtning	41 646	35 382
Summa	381 317	430 388

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 219	25 612
Bredband/Kabeltv	56 504	55 736
Arvode teknisk förvaltning	38 192	36 436
Fastighetsskatt	79 348	94 260
Summa	201 263	212 044

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	36 611	112 404
Juridiska kostnader	2 952	19 841
Revisionsarvoden	25 867	22 911
Ekonomisk förvaltning	42 926	42 438
Summa	108 356	197 594

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	383 547	522 178
Övriga räntekostnader	16	0
Summa	383 563	522 178

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 736 243	31 474 949
Årets inköp	0	261 294
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 736 243	31 736 243
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 555 713	-3 273 922
Årets avskrivning	-294 858	-281 791
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 850 571	-3 555 713
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 885 672	28 180 530
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 218 350</i>	<i>7 218 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 213 000	22 278 000
Taxeringsvärde mark	27 792 000	31 836 000
Summa	38 005 000	54 114 000

Det taxeringsvärde som för närvarande används är inte korrekt och kommer att justeras under 2026.

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	965	3 688
Skattefordringar	14 624	51 609
Nabo Klientmedelskonto	506 129	293 883
Borgo	429 514	2 114
Summa	951 232	351 294

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 082	36 209
Fastighetsskötsel	9 594	9 230
Försäkringspremier	9 216	8 779
Förvaltning	11 104	10 750
Summa	65 996	64 968

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,55 %	12 627 000	12 627 000
Summa			12 627 000	12 627 000
Varav kortfristig del			12 627 000	12 627 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 627 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 301	5 897
Städning	2 413	2 352
El	3 804	4 505
Uppvärmning	33 805	35 947
Utgiftsräntor	894	3 620
Vatten	14 229	13 089
Förutbetalda avgifter/hyror	278 838	154 985
Beräknat revisionsarvode	16 492	16 492
Summa	357 776	236 887

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 321 000	14 321 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Det taxeringsvärde som för närvarande används är inte korrekt och kommer att justeras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Filippa Johnsson
Styrelseledamot

Gabriella Charlotte O Stockman
Styrelseledamot

Martin Brändefors
Styrelseledamot

Viktor Bergström Börlin
Ordförande

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

Niklas Feiff
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 18, org.nr 769606-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 18 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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 min 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 Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 18 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 revisionssed 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor