Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Kampen
Org nr: 716403-8130

2025-01-01 – 2025-12-31

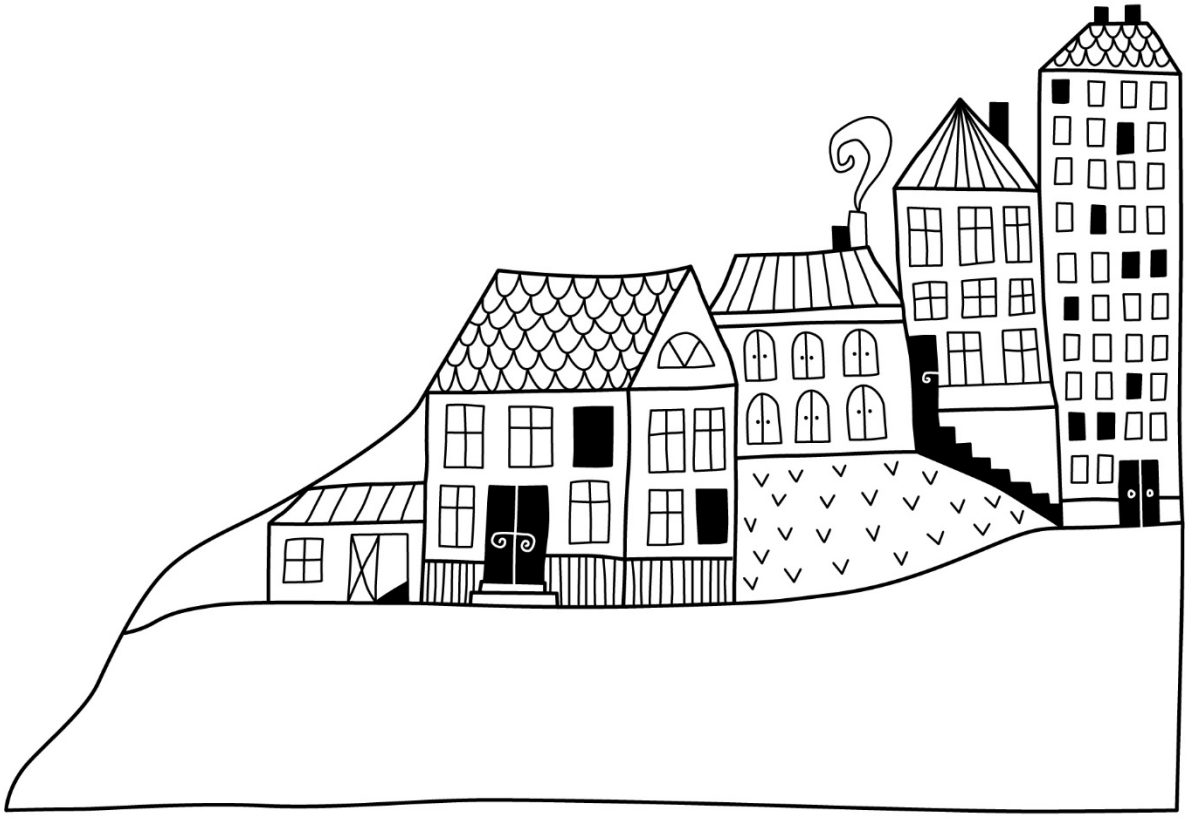


Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord



Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kampen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Växjö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 470 071 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-26. Föreningen tog över ansvaret från den byggande styrelsen 1993-04-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-16.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade kostnader för reparationer och underhåll.

Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 184% till 162%.

I resultatet ingår avskrivningar med 504 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 598 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomten nr 1 i kvarteret Strandsnäckan i Växjö kommun på vilken 3 st sammanbyggda bostadshus har uppförts, innehållande 33 bostadsrättslägenheter med en total yta av 2 937 kvm. Fastighetens adress är Djäknevägen 2 och 4 samt Vinamans väg 1 och 3.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	14
4 rum och kök	10
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carport	15
P-platser	13
P-platser elbil	4

Total tomtarea	4 035 m²
Total bostadsarea	2 937 m²

Årets taxeringsvärde	46 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Tele2 Sverige AB	Bredband och kabel-TV
VEAB	Fjärrvärme
VEAB	El (nät)
Luleå Energi AB	El (förbrukning)
Växjö kommun	Vatten
Ragn-Sells AB / SSAM AB	Avfallshantering och återvinning
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Nordisk Hiss AB	Hissar, service
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling
Certego AB	Nyckelhantering
Assemblin El AB	Elbilsladdning

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 55 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett totalt underhållsbehov på 27 606 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 920 tkr (313 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 375 tkr (128 kr/m²) enligt budget.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 2 906 tkr. Avsättning har skett med 375 tkr. Under året har 53 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden till totalt 3 228 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2015	Målning trapphus och entréer
Huskropp	2015	Fasadtvätt
Installationer	2015	Byte av ventilationsaggregat
Markytor	2015	Riktning o förankring trappa, omläggning marksten, ny entré vid soprum och förråd, anläggning av betongplattor, trafikspeglar vid carport
Huskropp	2016	Utvändig målning
Huskropp	2016	Omläggning plattor, byte takrännor/stuprör
Gemensamma utrymmen	2018	Uppsättning skydd & målning sopstation
Installationer	2019	Ny gårdsbelysning
Huskropp	2019	Taktvätt
Installationer	2020	Installation av värmeväxlare
Gemensamma utrymmen	2020	Nytt låssystem i cykelförråd
Gemensamma utrymmen	2021	Byte mangel och tvättmaskin
Huskropp	2021	Sockelrenovering och fågelsäkring
Installationer	2021	Laddstolpar
Installationer	2022	Ventilation i lägenhet
P-platser	2022	Målning carport
Gemensamma utrymmen	2023	Målning tvättstuga
Installationer	2023	Hissrenovering
Markytor	2023	Ny uteplats
Gemensamma utrymmen	2024	Byte torkskåp
Installationer	2024	Värmepump

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, åtgärder efter ventilationsservice	15 491
Huskropp utvändigt, takarbeten	37 261

Planerat underhåll / Investering	År	Kommentar
Huskropp, underhåll	2026	Tvätt och målning av fasad
Huskropp, investering	2026	Byte av tak

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Hyltén-Cavallius	Ordförande	2026
Annika Magnusson	Sekreterare	2027
Lennart Johansson	Vice ordförande	2027
David Newkumet	Ledamot	2026
Lars Svensson	Ledamot	2026
Henrik Runehagen	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Marie Nilsson	Suppleant	2026
Ingalill Newkumet	Suppleant	2026
Lars Månsson	Suppleant	2026
Nermina Music	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde, Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2026
Harald Gustafsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Folkesson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Harald Gustafsson	2026
Ingrid Folkesson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att gå över från att upprätta årsredovisningen enligt K2-regelverket till K3-regelverket. Justering har skett av not 22 ställda panter med anledning av återlämnade pantbrev på 11 425 000 kr i samband med bankbyte.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9,5 % från och med 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 817 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 641	2 478	2 307	2 306	2 305
Resultat efter finansiella poster*	93	−97	−310	19	261
Resultat exkl avskrivningar	598	349	125	437	656
Årets kassaflöde	6	−464	−36	−1 846	602
Soliditet %*	30	30	30	30	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	92	96	97	104
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	869	818	765	765	834
Driftkostnader kr/kvm	396	506	513	428	465
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	378	462	336	319	357
Energikostnad kr/kvm*	231	199	156	142	136
Underhållsfond kr/kvm	1 099	990	906	956	889
Sparande kr/kvm*	222	163	220	257	332
Skuldsättning kr/kvm*	5 167	5 269	5 371	5 473	6 103
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 167	5 269	5 371	5 473	6 103
Räntekänslighet %*	5,9	6,4	7,0	7,1	7,3

* obligatoriska nyckeltal

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen enligt K3-regelverket. Tidigare räkenskapsår har upprättats enligt K2-regelverket och ingen omräkning till K3 har skett för dessa år.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är IMD-elavgift och digitalavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är IMD-elavgift och digitalavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 025 284	316 080	2 906 456	660 662	−97 069
Disposition enl. årsstämmobeslut				−97 069	97 069
Reservering underhållsfond			375 000	−375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−52 752	52 752	
Årets resultat					93 370
Vid årets slut	**3 025 284**	**316 080**	**3 228 704**	**241 346**	**93 370**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	563 594
Årets resultat	93 370
Årets fondreservering enligt stadgarna	−375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 752
Summa	**334 716**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**334 716**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 641 368	2 478 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	132 906
Summa		**2 641 488**	**2 611 140**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 161 616	−1 487 286
Övriga externa kostnader	Not 5	−390 776	−357 570
Personalkostnader	Not 6	−92 825	−90 005
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−504 435	−446 480
Summa rörelsekostnader		**−2 149 652**	**−2 381 340**
Rörelseresultat		**491 836**	**229 800**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 443	45 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−409 909	−372 495
Summa finansiella poster		**−398 466**	**−326 868**
Resultat efter finansiella poster		**93 370**	**−97 069**
Årets resultat		**93 370**	**−97 069**

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 930 190	19 947 997
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	603 772	628 195
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 533 962**	**20 576 192**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	565 500	565 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**565 500**	**565 500**
Summa anläggningstillgångar		**21 099 462**	**21 141 692**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	258	258
Övriga fordringar	Not 14	143 824	251 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	206 657	171 123
Summa kortfristiga fordringar		**350 739**	**422 848**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 429 123	1 423 177
Summa kassa och bank		**1 429 123**	**1 423 177**
Summa omsättningstillgångar		**1 779 862**	**1 846 025**
Summa tillgångar		**22 879 323**	**22 987 716**

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 341 364	3 341 364
Fond för yttre underhåll		3 228 704	2 906 456
Summa bundet eget kapital		**6 570 068**	**6 247 820**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		241 346	660 663
Årets resultat		93 370	−97 069
Summa fritt eget kapital		**334 716**	**563 594**
Summa eget kapital		**6 904 784**	**6 811 414**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 304 273	10 674 276
Summa långfristiga skulder		**10 304 273**	**10 674 276**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 870 003	4 800 000
Leverantörsskulder	Not 18	269 494	340 739
Skatteskulder	Not 19	4 026	5 138
Övriga skulder	Not 20	153 529	3 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	373 215	352 606
Summa kortfristiga skulder		**5 670 266**	**5 502 026**
Summa eget kapital och skulder		**22 879 323**	**22 987 716**

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	491 836	229 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	504 435	446 480
	996 271	**676 279**
Erhållen ränta	208	45 627
Erlagd ränta	−420 595	−354 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**575 884**	**367 499**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	83 344	−273 455
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	108 923	78 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**768 151**	**172 661**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−423 282	0
Investeringar i inventarier	−38 923	−336 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−462 205**	**−336 588**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−300 000	−300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−300 000**	**−300 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	5 946	−463 926
Likvida medel vid årets början	1 423 177	1 887 103
Likvida medel vid årets slut	1 429 123	1 423 177
Kassa och Bank BR	1 429 123	1 423 177

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.
Föregående räkenskapsår har upprättats enligt K2-regelverket och ingen omräkning till K3 har skett.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Föreningen säljer el till sina medlemmar via IMD (individuell mätning), vilket är en skattepliktig verksamhet.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 400 276	2 330 328
Hyror, bostäder	0	600
Hyror, garage	57 150	40 500
Hyror, p-platser	33 180	25 293
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−9 345	−10 520
Rabatter	−8 050	0
Elavgifter IMD*	122 223	43 281
Elavgifter elbilsladdning	11 554	4 315
Kabel-tv-avgifter*	28 908	28 908
Övriga ersättningar	10 124	15 531
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4 652	−2
Summa nettoomsättning	**2 641 368**	**2 478 234**

**Obligatoriska avgifter som ingår i föreningens årsavgifter*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna bidrag	0	104 652
Övriga rörelseintäkter	120	120
Försäkringsersättningar	0	28 134
Summa övriga rörelseintäkter	**120**	**132 906**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−52 752	−130 531
Reparationer	−55 137	−293 562
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−56 892	−53 790
Försäkringspremier	−54 273	−48 458
Kabel- och digital-TV	−68 991	−66 643
Återbäring från Riksbyggen	2 200	300
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 221	−19 951
Serviceavtal	−8 813	−191
Obligatoriska besiktningar	−18 930	−143 833
Snö- och halkbekämpning	−29 549	−57 881
Förbrukningsinventarier	−13 448	−14 351
Vatten	−105 098	−85 748
Fastighetsel	−248 556	−181 702
Uppvärmning	−324 176	−317 915
Sophantering och återvinning	−66 617	−59 635
Förvaltningsarvode drift, utemiljö utöver avtal	−58 364	−13 395
Summa driftskostnader	**−1 161 616**	**−1 487 286**

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	−302 030	−281 341
IT-kostnader	−2 461	−4 120
Arvode, yrkesrevisorer	−20 631	−23 460
Övriga försäljningskostnader	−500	0
Övriga förvaltningskostnader	−37 167	−25 180
Kreditupplysningar	−120	−60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−5 796	−10 889
Representation	−1 407	−4 012
Kontorsmateriel	−2 888	−2 764
Medlems- och föreningsavgifter	−2 025	−1 850
Konsultarvoden	−4 575	0
Bankkostnader	−3 404	−3 895
Övriga externa kostnader	−7 772	0
Summa övriga externa kostnader	**−390 776**	**−357 570**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−35 738	−42 573
Sammanträdesarvoden	−37 352	−28 980
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 450	−3 450
Övriga kostnadsersättningar	0	−260
Sociala kostnader	−16 285	−14 742
Summa personalkostnader	**−92 825**	**−90 005**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−441 089	−394 792
Avskrivning Installationer	−63 346	−51 688
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−504 435**	**−446 480**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 235	45 262
Övriga ränteintäkter	208	365
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**11 443**	**45 627**

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−409 909	−372 445
Övriga räntekostnader	0	−50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−409 909**	**−372 495**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 558 654	38 558 654
Mark	1 401 631	1 401 631
	39 960 285	**39 960 285**
Årets anskaffningar		
Byggnader	423 282	0
	423 282	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**40 383 567**	**39 960 285**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 378 288	−8 983 496
	−9 378 288	**−8 983 496**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−441 089	−394 792
	−441 089	**−394 792**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 819 377**	**−9 378 288**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	−10 634 000	−10 634 000
	−10 634 000	**−10 634 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**19 930 190**	**19 947 997**
Varav		
Byggnader	18 528 559	18 546 366
Mark	1 401 631	1 401 631
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 400 000	51 600 000
Totalt taxeringsvärde	**46 400 000**	**51 600 000**
varav byggnader	*34 000 000*	*37 000 000*
varav mark	*12 400 000*	*14 600 000*

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	744 463	407 875
	744 463	**407 875**
Årets anskaffningar		
Installationer	58 739	336 588
	58 739	**336 588**
Utrangeringar		
Installationer	−19 816	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	**−19 816**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**783 386**	**744 463**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−116 268	−64 580
	−116 268	**−64 580**
Årets avskrivningar		
Installationer	−63 346	−51 688
	−63 346	**−51 688**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−179 614**	**−116 268**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**603 772**	**628 195**
Varav		
Installationer	603 772	628 195

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	565 500	565 500
Summa andra långfristiga fordringar	**565 500**	**565 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	258	258
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**258**	**258**

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Förskott leverantör	0	107 500
Skattekonto	16 367	18 052
Momsfordringar	13 239	84 114
Andra kortfristiga fordringar	114 218	41 802
Summa övriga fordringar	**143 824**	**251 468**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 235	0
Förutbetalda försäkringspremier	57 842	54 273
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 009	75 508
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 491	15 490
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 080	25 852
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**206 657**	**171 123**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	834 248	1 164 248
Transaktionskonto	594 875	258 929
Summa kassa och bank	**1 429 123**	**1 423 177**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 174 276	15 474 276
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−300 000	−300 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−4 570 003	−4 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	**10 304 273**	**10 674 276**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,75%	2028-10-30	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-10-30	4 570 003,00	0,00	0,00	4 570 003,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	6 404 273,00	0,00	300 000,00	6 104 273,00
Summa			**15 474 276,00**	**0,00**	**300 000,00**	**15 174 276,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 570 003 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Av den långsiktiga skulden förfaller 1 200 tkr till betalning 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 104 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	128 766	333 622
Ej reskontraförda leverantörsskulder	140 728	7 117
Summa leverantörsskulder	**269 494**	**340 739**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	4 026	5 138
Summa skatteskulder	**4 026**	**5 138**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	114 084	0
Skuld sociala avgifter och skatter	39 445	3 543
Summa övriga skulder	**153 529**	**3 543**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	12 228
Upplupna räntekostnader	41 038	51 724
Upplupna elkostnader	27 295	28 086
Upplupna vattenavgifter	9 062	0
Upplupna värmekostnader	41 395	45 802
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	0	59 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 126
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 425	130 928
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**373 215**	**352 606**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	25 019 000	25 019 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 februari 2026.

Årsredovisningen undertecknas dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jan Hyltén-Cavallius Ordförande	Annika Magnusson
Lennart Johansson	David Newkumet
Lars Svensson	Henrik Runehagen

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Louise Ekström Auktoriserad revisor, Revisorscentrum i Skövde	Harald Gustafsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575734369 27 Signerat JH, LJ, AM, DN, LS, HR, HG, LE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573436927

Dokument

211314 Årsredovisning 2025 Huvuddokument 23 sidor Startades 2026-03-23 14:27:07 CET (+0100) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2026-03-26 08:57:33 CET (+0100)	**211314 Bilagor.pdf** Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)
Riksbyggen
ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Jan Hyltén-Cavallius (JH) jan@admetam.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Henrik Edvard Hyltén-Cavallius" Signerade 2026-03-23 15:22:40 CET (+0100)	**Lennart Johansson (LJ)** lennart.a.johansson@hotmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART JOHANSSON" Signerade 2026-03-23 15:15:27 CET (+0100)
Annika Magnusson (AM) annika.71@hotmail.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Magnusson" Signerade 2026-03-23 14:39:00 CET (+0100)	**David Newkumet (DN)** david.newkumet@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Richard Newkumet" Signerade 2026-03-23 15:49:34 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573436927

Lars Svensson (LS) lars.svensson@bredband2.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS SVENSSON" Signerade 2026-03-23 18:46:55 CET (+0100)	Henrik Runehagen (HR) henrik.runehagen@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Henrik Runehagen" Signerade 2026-03-23 15:55:26 CET (+0100)
Harald Gustafsson (HG) haraldgustafsson@hotmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD GUSTAV VILHELM GUSTAFSSON" Signerade 2026-03-24 08:02:57 CET (+0100)	Louise Ekström (LE) louise.ekstrom@revisorscentrum.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE EKSTRÖM" Signerade 2026-03-26 08:57:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kampen
Org.nr 716403-8130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kampen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda 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. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

Penneo dokumentnyckel: ZQ3YD-PY68Q-F55FM-W98JK-R9C8B-5YX85

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kampen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den auktoriserade revisorn 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.

Skövde & Växjö den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Harald Gustafsson
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: ZQ3YD-PY68Q-FS5FM-W98JK-R9C8B-5YX85

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HARALD GUSTAV VILHELM GUSTAFSSON

Förtroendevald Revisor

Serienummer: 5b3ddb355a9297[…]a14ad1b41c057
IP: 83.255.xxx.xxx
2026-03-25 16:20:03 UTC

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[…]17e770d6662a0
IP: 37.123.xxx.xxx
2026-03-26 07:26:54 UTC

Penneo dokumentnyckel: ZQ3YD-PY68Q-F5SFM-W98JK-R9C8B-5YX85

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kampen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kampen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se