

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggens BRF Kämpen
Org nr: 7696136782



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF
Kämpen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 228% till 326%.

I resultatet ingår avskrivningar med 795 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 558 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kämpen 12 i Alingsås Kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 37 lägenheter samt en lokal. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastigheternas adress är Plangatan 15-21 i Alingsås.

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 89 924 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 89 924 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 7 |
| 3 rum och kök | 20 |
| 4 rum och kök | 10 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 1 |
| Antal garage | 23 |
| Antal p-platser | 5 |

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 2 753 m ² |
| Total bostadsarea | 3 441 m ² |
| Lokaler hyresrätt | 649 m ² |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. 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 |
|-----------------|------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetsskötsel |
| Alingsås Energi | El |
| Telia | Kabel-TV/Bredband & Telefoni |

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 89 tkr och planerat underhåll för 14 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 23 942 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 798 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 737 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|--------|
| Installation- ventilationservice, byte av luftfilter | 14 210 |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------|------|
| Stambyte | 2072 |
| Fönsterbyte | 2062 |
| Fasadputsning | 2062 |
| Balkongrenovering | 2062 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Leif Johansson | Ordförande | 2024 |
| Rickard Gunnarsson | Ledamot | 2025 |
| Peter Melin | Ledamot | 2025 |
| Cecilia Sköld | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Stina Karlsson | Suppleant | 2025 |
| Ulf Svantesson | Suppleant | 2024 |
| Maha Hassona | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--|-------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad Revisor Förtroendevald | |
| Sven Jonson | revisor Förtroendevald | |
| Lennart Gustafsson | revisorssuppleant | |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------|-------------------------------|
| Christer Olson | |
| Gunvor Löf | |
| Hubert Malmström | |
| Susanna Bergman | |
| Thom Wrigby | |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sagt upp parkeringsgaraget, som tidigare sköttes av Riksbyggen ekonomiska förening. Anledningen är att när Förvaltning görs genom Riksbyggen blir hyran momsbelagd, vilket föreningen inte behöver om detta i administreras i BRF's egna ramverk. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 2% från och med 2024-01-01 samt att höja bredbandsavgift med 20 kr från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 629 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 verksamhetsåret1 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Upplysning vid förlust

Föreningen har betydlig högre räntekostnader i år jämför med föregående år. Detta leder till negativt resultat för 2023. Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Årsavgifter har höjts med 2% från och med 2024-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 511 344 | 2 383 874 | 2 406 001 | 2 417 235 | 2 422 758 |
| Resultat efter finansiella poster | -236 931 | -196 110 | -145 216 | -317 652 | -305 470 |
| Soliditet % | 76 | 76 | 75 | 75 | 75 |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar % | 23 | 17 | 18 | 25 | - |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar % | 326 | 228 | 193 | 280 | 203 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 92 | 95 | 94 | 95 | 89 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 729,8 | 690 | 697 | 700 | 701 |
| Driftkostnader kr/kvm | 336 | 320 | 314 | 484 | 476 |
| Energikostnad kr/kvm | 150 | 170 | 155 | 155 | 144 |
| Sparande kr/kvm | 140 | 172 | 187 | 137 | 141 |
| Ränta kr/kvm | 115 | 75 | 80 | 91 | 86 |
| Skuldsättning kr/kvm | 5 666 | 6 654 | 6 821 | 7 131 | 7 154 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 6 736 | 6 736 | 6 904 | 7 218 | 7 241 |
| Räntekänslighet % | 9,3 | 9,8 | 9,9 | 10,3 | 10,3 |

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.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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) 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.

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:

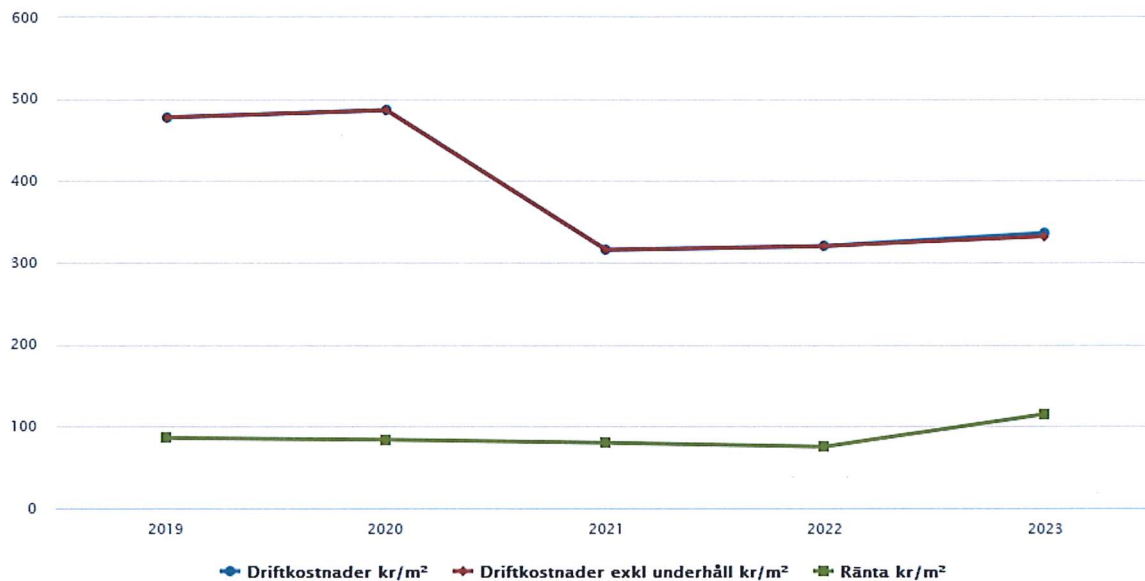
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 75 910 000 | 1 833 178 | -3 632 126 | -196 110 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -196 110 | 196 110 |
| Reservering underhållsfond | | 737 000 | -737 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -14 210 | 14 210 | |
| Årets resultat | | | | -236 931 |
| Vid årets slut | 75 910 000 | 2 555 968 | -4 551 026 | -236 931 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 828 236 |
| Årets resultat | -236 931 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -737 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 14 210 |
| Summa | -4 787 958 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 787 958

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 511 344 | 2 383 874 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 196 210 | 118 551 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 707 554 | 2 502 425 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 170 266 | -1 113 215 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -510 075 | -500 420 |
| Personalkostnader | Not 6 | -75 519 | -39 670 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -794 926 | -794 926 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 550 786 | -2 448 232 |
| Rörelseresultat | | 156 769 | 54 194 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 1 110 | 5 328 |
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter | Not 9 | 5 359 | 5 620 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -400 169 | -261 252 |
| Summa finansiella poster | | -393 700 | -250 304 |
| Resultat efter finansiella poster | | -236 931 | -196 110 |
| Årets resultat | | -236 931 | -196 110 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 95 613 363 | 96 408 289 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 95 613 363 | 96 408 289 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga fordringar | Not 12 | 55 500 | 55 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 55 500 | 55 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 95 668 863 | 96 463 789 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 21 | 18 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 27 047 | 48 890 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 17 499 | 42 263 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 44 567 | 91 171 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 15 | 1 403 943 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 403 943 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 264 178 | 1 026 883 |
| Summa kassa och bank | | 264 178 | 1 026 883 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 712 688 | 1 118 053 |
| Summa tillgångar | | 97 381 551 | 97 581 842 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 75 910 000 | 75 910 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 555 968 | 1 833 178 |
| Summa bundet eget kapital | | 78 465 968 | 77 743 178 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 551 027 | -3 632 126 |
| Årets resultat | | -236 931 | -196 110 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 787 958 | -3 828 236 |
| Summa eget kapital | | 73 678 010 | 73 914 942 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 16 167 500 | 17 177 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 167 500 | 17 177 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 7 010 000 | 6 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 90 772 | 59 498 |
| Skatteskulder | Not 18 | 38 480 | 40 520 |
| Övriga skulder | Not 19 | 27 799 | 11 107 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 368 990 | 378 276 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 536 041 | 6 489 401 |
| Summa eget kapital och skulder | | 97 381 551 | 97 581 842 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | Not 21 | -236 931 | -196 110 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | | |
| Avskrivningar | | 794 926 | 794 926 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 557 995 | 598 816 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | | 46 604 | 108 570 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | | 36 640 | -163 005 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 641 239 | 544 382 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skuld | | 0 | -580 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | -580 000 |
| Årets kassaflöde | | 641 239 | -35 618 |
| Likvidamedel vid årets början | | 1 026 883 | 1 062 501 |
| Likvidamedel vid årets slut | | 1 668 122 | 1 026 883 |
| Upplysning om betalda räntor | | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | | |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 165 484 | 2 165 484 |
| Hyror, garage | 110 400 | 110 400 |
| Vattenavgifter | 51 134 | 40 437 |
| Elavgifter | 184 326 | 67 553 |
| Summa nettoomsättning | 2 511 344 | 2 383 874 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 101 676 | 101 676 |
| Övriga lokalintäkter(övernattningslägenhet) | 11 000 | 7 400 |
| Övriga ersättningar | 3 151 | 9 419 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6 | -4 |
| Erhållna statliga bidrag | 80 389 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 60 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 196 210 | 118 551 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -14 210 | 0 |
| Reparationer | -89 164 | -108 646 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -19 240 | -19 240 |
| Försäkringspremier | -23 167 | -21 248 |
| Kabel- och digital-TV | -105 190 | -103 200 |
| Återbäring från Riksbyggen | 4 500 | 5 500 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -8 597 | -5 088 |
| Serviceavtal | -45 864 | -49 185 |
| Obligatoriska besiktningar | -27 464 | -34 485 |
| Bevakningskostnader | -2 133 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -5 137 | -1 801 |
| Vatten | -94 742 | -90 390 |
| Fastighetsel | -240 934 | -257 023 |
| Uppvärmning | -279 149 | -245 027 |
| Sophantering och återvinning | -177 391 | -153 914 |
| Förvaltningsarvode drift | -42 385 | -29 468 |
| Summa driftskostnader | -1 170 266 | -1 113 215 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -472 611 | -454 683 |
| Lokalkostnader | 0 | -1 600 |
| IT-kostnader | 0 | -4 048 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -17 764 | -15 337 |
| Övriga förvaltningskostnader | -8 689 | -16 183 |
| Kreditupplysningar | -34 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 150 | -1 449 |
| Kontorsmateriel | 0 | -278 |
| Telefon och porto | -2 005 | -1 993 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -213 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 220 | -2 220 |
| Bankkostnader | -3 602 | -2 417 |
| Summa övriga externa kostnader | -510 075 | -500 420 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -13 600 | -11 000 |
| Sammanträdesarvoden | -46 800 | -17 160 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 000 | -7 200 |
| Sociala kostnader | -9 119 | -4 310 |
| Summa personalkostnader | -75 519 | -39 670 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -794 926 | -794 926 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -794 926 | -794 926 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 1 110 | 5 328 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 110 | 5 328 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 690 | 5 557 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 3 943 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 52 |
| Övriga ränteintäkter | 726 | 12 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 359 | 5 620 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -400 093 | -261 223 |
| Övriga räntekostnader | -76 | -29 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -400 169 | -261 252 |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 94 000 000 | 94 000 000 |
| Byggnadsinventarier | 9 755 000 | 9 755 000 |
| | 103 755 000 | 103 755 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 103 755 000 | 103 755 000 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -7 346 711 | -6 551 785 |
| | -7 346 711 | -6 551 785 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -794 926 | -794 926 |
| | -794 926 | -794 926 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -8 141 637 | -7 346 711 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 95 613 363 | 96 408 289 |
|--|-------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 85 858 363 | 86 653 289 |
| Mark | 9 755 000 | 9 755 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 88 000 000 | 88 000 000 |
| Lokaler | 1 924 000 | 1 924 000 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 89 924 000 | 89 924 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>63 756 000</i> | <i>63 756 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>26 168 000</i> | <i>26 168 000</i> |
| | | |
| Not 12 Långfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Andelar i Riksbyggen intresseförening 111 st á 500 kr | 55 500 | 55 500 |
| Summa Långfristiga fordringar | 55 500 | 55 500 |
| | | |
| Not 13 Övriga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Skattekonto | 60 | 12 706 |
| Momsfordringar | 26 987 | 36 184 |
| Summa övriga fordringar | 27 047 | 48 890 |
| | | |
| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 0 | 23 167 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 2 166 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 17 499 | 16 930 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 499 | 42 263 |
| | | |
| Not 15 Övriga kortfristiga placeringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Kortfristiga placeringar | 1 403 943 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga placeringar | 1 403 943 | 0 |
| | | |
| Not 16 Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Transaktionskonto | 264 178 | 1 026 883 |
| Summa kassa och bank | 264 178 | 1 026 883 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 23 177 500 | 23 177 500 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -7 010 000 | -6 000 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 16 167 500 | 17 177 500 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA | 1,15% | 2023-02-15 | 6 000 000,00 | -6 000 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| NORDEA | 1,01% | 2024-04-17 | 7 010 000,00 | 0,00 | 0,00 | 7 010 000,00 |
| NORDEA | 0,76% | 2025-04-16 | 4 517 500,00 | 0,00 | 0,00 | 4 517 500,00 |
| HANDELSBANKEN | 1,48% | 2026-03-01 | 5 650 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 650 000,00 |
| SPARBANKEN | 3,81% | 2027-03-30 | 0,00 | 6 000 000,00 | 0,00 | 6 000 000,00 |
| Summa | | | 23 177 500,00 | 0,00 | 0,00 | 23 177 500,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar Nordea om 7 010 000 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.

Not 18 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 19 240 | 2 040 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 19 240 | 38 480 |
| Summa skatteskulder | 38 480 | 40 520 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld för moms | 770 | -2 374 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 26 629 | 12 506 |
| Avräkning hyror och avgifter | 400 | 400 |
| Clearing | 0 | 575 |
| Summa övriga skulder | 27 799 | 11 107 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 22 538 | 25 645 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 6 914 |
| Upplupna elkostnader | 29 141 | 64 902 |
| Upplupna vattenavgifter | 27 635 | 22 724 |
| Upplupna värmekostnader | 51 738 | 38 059 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 9 184 | 8 860 |
| Upplupna revisionsarvoden | 16 624 | 15 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 212 129 | 196 173 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 368 990 | 378 276 |

Not 21 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Erhållen ränta | 6 469 | 10 948 |
| Erlagd ränta | -400 169 | -261 252 |

Not 22 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 045 000 | 28 045 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Leif Johansson

Rickard Gunnarsson

Cecilia Sköld

Peter Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Sven Jonsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kämpen, org. nr 769613-6782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kämpen för år 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Riksbyggens Brf Kämpen för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den auktoriserade revisorns 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022-12-31 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 16 maj 2023.

Göteborg

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Sven Jonsson
Förtroendevald revisor

Riksbyggens BRF Kämpen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens BRF Kämpen 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

