

Brf Kampementet 2

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för

Brf Kampementet 2

769600-1465

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-18
Övriga noter	18
Underskrifter	19

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kampementet 2 i Stockholm, org.nr. 769600-1465, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgör ett s.k. äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kampementet 2 i Stockholms kommun och äger därtill hörande två bostadshus med adresserna Kampementsgatan 4-8 respektive 10-16. Husen är byggda 1963. Värdeåret är 1963. Tomträttsavgälden var oförändrad fram till 2022-07-01 och därefter sker årliga höjningar fram till 1 juli 2027 då arrendet kommer uppgå till 4.464 tkr per år. Arrendet är därefter fast fram till den 30 juni 2042 då avgäldsperioden går ut och ska omförhandlas.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen omfattar inte ett bostadsrätts-tillägg.

Lägenheter och lokaler

I föreningens två hus finns sammanlagt 160 lägenheter varav vid årets slut 158 med bostadsrätt och två med hyresrätt.

Utöver de två hyresbostäderna finns även en affärslokal för livsmedel, två kontorslokaler och en förskolelokal - samtliga hyresobjekt. Dessutom uthyres en förrådslokal och nio små förråd. Enligt taxeringsvärdet är totalytan 16 504 kvm, varav 14 170 kvm utgör lägenhetsyta och 2 334 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 715 000 tkr varav mark är 516 200 tkr och byggnad 198 800 tkr. Föreningen har 77 garageplatser som alla hyrs ut till medlemmar. I garageköen stod vid årsskiftet 13 (27) medlemmar dit alla med önskan om bilplats förs. Lokalhyresgästerna disponerar enl. särskilda hyresavtal tre bilplatser utomhus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 april 2023 med 5 % och den 1 augusti 2023 höjdes hyran för garageplatser med 1 000 kr till 2 200kr/månad. Garagehyrorna kommer fr o m 1 januari 2024 höjas med 2% per år. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från den 1 april 2024.

Hyror för kommersiella lokaler sägs upp kontinuerligt för omförhandling till nya hyror då avtalstiden löper ut. Hyreslokalerna har även påförts tillägg för tomträttsavgälder som belöper på deras fastställda ytor.

Förvaltning

Den ekonomiska redovisningen och delar av administrationen (registerföring, pantnoteringar, aviseringar etc.) har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB enligt avtal som började löpa från och med 2019. Detta avtal har sagts upp och ny ekonomisk förvaltare från årsskiftet 2024 är Botema Fastighets AB.

Övrig förvaltning, skötsel och underhåll har administrerats av föreningens styrelse genom endera löpande eller avtalade tjänster hos olika leverantörer för varje särskilt område. Under året har styrelsen anlitat ordförande Peter Hägglund som vicevärd mot särskild ersättning.

Till sin hjälp har styrelsen upprättat en förvaltningsplan som har till syfte att sy ihop alla delar av förvaltningen och göra det enklare för styrelsen att fatta bra beslut. Förvaltningsplanen hjälper styrelsen att sätta strategin för kommande verksamhetsår. Den ska också hjälpa styrelsen att hålla reda på viktiga händelser.

För kontinuerlig förvaltning, skötsel och underhåll har föreningen tecknat avtal med ett antal entreprenörer.

Tjänst

Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel och felanmälan
Mark och yttre miljö
Drift och underhåll av VVS
Trappstädning
Torkmattor
Sophämtning mat- och restavfall
Sophämtning i grovsoprummet
Porttelefoner, nycklar och lås
Hissar
Garageportar
Bygg- och markarbeten
Snöröjning och sandning
Fastighetsförsäkring
Inspektion av hissar och garageportar
Brandskyddsarbete
Sopbehållare

Leverantör

Driftia Förvaltnings AB.
P.O.S. Konsult och Fastighetsvård
Blue Harvest tom 2024-01-31, därefter Tingvalla mark
VVK. AB
SkyCleanAB
SMART förvaltning
Stockholm vatten och avfall (SVOA)
Svenska Servicestyrkan AB
POS, Hellgrens lås och Great Security
KONE
OTIS
Driftias underleverantörer
Peab tom våren 2023 därefter Tingvalla mark
Brandkontoret
Kiwa Systematiskt
BST
IREC environmental solutions

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år i tiden och som årligen uppdateras. Underhållsplanens uppgift är dels att förutse och planera för kommande underhåll dels att utgöra underlag för den ekonomiska planeringen i budgetarbetet. Föreningen låter regelmässigt utföra partiella stambyten i lägenheter vid vattenskador eller där medlemmarna ska totalrenovera sina badrum och byta ytskikt. Sedan år 2004 har runt 121 partiella stambyten gjorts i bostäder. Dessutom genomförs även partiella stambyten i källare, garage och lokaler.

Alla större reparations- och ombyggnadsarbeten i medlemmarnas lägenheter måste anmälas till styrelsen i förväg för erhållande av godkännande av åtgärderna. Ett PM för ombyggnader finns på hemsidan. Särskilda byggmöten har införts där bostadsrättshavare (= byggherre), entreprenören och förvaltaren närvarar och då PM:et går igenom före byggstart. Föreningen utför med hjälp av förvaltaren även efterkontroller av att ombyggnaden utförts på sätt som överenskommits. P.g.a kommande balkongåtgärder medges f.n. inte någon ny balkonginglasning.

Föreningen har tecknat avtal om s.k. SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) vilket innebär att alla gemensammautrymmen kontrolleras var tredje månad med rapport om ev. brister.

Under 2023 har följande projekt och underhåll genomförts:

- Fortsatt upprustning och återställande av gårdar efter gårdsombyggnaden.
- Färdigställande av sopbehållare för mat- och hushållssopor för boende och för butiken.
- Byte av en värmepump i A-huset.
- Inköp av tre nya soffor utomhus.
- Fortsatta stambyten i källare och garage samt partiella stambyten.
- Färdigställande av byte till LED-belysning i samtliga utrymmen och utomhus.
- Byte av fönster till Hemköps personalutrymme.
- Byte av ytterport till källargång intill garageinfarten K10
- Renovering/upprustning av föreningslokalen till Gästrum.
- Uppdatering av skalskyddet med utbyte av s.k. låstagg.
- Installation av kamera i grovsoprummet.
- Soprum K8 omgjort till hyreslokal samt soprum K4 omgjort till trädgårdsförråd.
- Iordningställande av nytt styrelserum K8.
- Renovering av pingisrummet med nytt pingisbord. Vissa åtgärder kvarstår.

Följande projekt och underhåll har planerats för 2024:

- Utbyte och installation av samtliga cykelställ till nya ställ med pollare.
- Omasfaltering av alla körvägar och vändplaner.
- Anläggning av ny gångväg (trottoar) från K14 ner mot trappan till Hemköp
- Anläggning av 3 p-platser.
- Byte av balkonger. Särskilt informationsmöte planeras.
- Utvändig målning av balkongsnickerier.
- Provinstallation av en ny värmestam.

Tidigare har följande underhåll genomförts:

2006

- Installation av nytt skalskydd.
- Byte till nya entréportar
- Dagvattenledningar relinade.

2007

- Målning av vägg och fönsterpartier på balkonger.

2008

- Lagning av ett 30-tal balkongskärmar.
- Ny entré till förskolan.
- Installation av bergvärme och värmepumpar. Radonmätning utförd.
- Anskaffning av brandsläckare.

2009

- Ytterligare värmeväxlare installerade.

2010

- Byte av fläktar i K16
- Lagning av 9 balkongskärmar.
- Rökdeckare installerade i fläktar.

2011

- Byte av fläktar K8, K4 och K14.
- Lagning av 15 balkongskärmar.
- Tvättstugor renoverade.
- Nya cykelställ installerade.

2013

- Lagning av 17 balkongskärmar.

2014

- All PCB sanerad

2015

- Installation av fibernät.
- Installerat soffgrupp på gavel K8.

2017

- Isolering med lösull på krypvindar.

2018

- Installation av solceller.
- Nya cykelställ K4-K8.

2019

- Anordnande av värmeåtervinning från garagen.
- Ny belysning i garagen. Hissbyte K16.

2020

- Hissbyte K4, K8 och K14.
- Reparation och byte av värmepumpar.
- Installation av kameraövervakning.
- Installation av avluftare på värmeledningsnätet.
- Byte av samtliga avstängningsventiler till radiatorkretsarna.

2021

- Nya porttelefoner.
- Inplåtning av balkongskärmars nederkanter.

2022

- Renovering av gårdarnas tätskikt.
- Byte av en värmepump i B-huset
- Upprustning av lekplatsen.
- Byte av stolpbelysningar utanför K 14-16 vid vändplan
- Upprättande av ny underhållsplan som klarar kravet på 50-årigt underhållsbehov.
- Brandsyn med utbyte av släckare, nya skyltar för utrymning samt avtal om SBA.
- Påbörjat utbyte av all belysning.
- Ny gångväg anlagd utanför K4 mot Värtavägen.

Uppvärmning

Under året har föreningens utnyttjande av fjärrvärme ökat till 437 MW h jämfört med föregående årsförbrukning MWh 412. Ökningen kan ha orsakats av en sämre verkningsgrad i en av A-husets värmepumpar som nu bytts ut. Siffrorna är normalårskorrigerade. Ett normalår utgör ett snitt av temperatur de senaste fem åren.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 265 (258) medlemmar. Under räkenskapsåret har 12 lägenheter överlåtits varvid 17 nya medlemmar tillkommit och avgående medlemmar har varit 10. Där det finns flera delägare till en bostadsrätt delar dessa på en gemensam rösträtt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2023. På stämman var 57 bostadsrätter representerade. Inga motioner hade inkommit. Stämman beslutade, i en första läsning, att anta styrelsens förslag till nya stadgar. På extrastämma den 28 augusti 2023 beslutades enhälligt att anta de nya stadgarna. Vilka därefter noterats och godkännts av Bolagsverket. En väsentlig förändring i de nya stadgarna är att suppleanter inte längre ska väljas och att styrelsen som mest ska bestå av 7 ordinarie ledamöter.

Styrelsen har som ambition att information och meddelanden från styrelsen ska delges månadsvis eller vid särskild händelse. Av miljömässiga skäl har styrelsen beslutat att inte dela ut i brevlådorna utan hänvisar till möjligheten att få informationen som mejl samt därutöver enbart anslå informationen på anslagstavlorna i entréerna. På föreningens hemsida www.kampementet2.se finns aktuella nyheter, planlösningar, information till fastighetsmäklare, ett dokumentarkiv med årsredovisningar och ordningsregler mm. Ett pryltorg och en anslagstavla för informationsutbyte mellan medlemmarna finns också på hemsidan.

Bosättningskrav

Med anledning av att det gjorts överlåtelser av bostadsrätter till personer, som inte bosätter sig i föreningen, tillämpar styrelsen § 8 första stycket i stadgarna strikt. För att bli antagen som medlem krävs att en skriftlig avsiktsförklaring lämnas till föreningen varav skall framgå att den nya bostadsrättshavaren både kommer att permanent bosätta sig i lägenheten och kommer att mantalsskriva sig på adressen/lägenheten.

Övrigt

Den årliga höststaddagen ägde rum den 11 november med deltagande av ett 60-tal

medlemmar och barn. Efter avslutat arbete samlades alla i anslutning till nya styrelselokalen vid K8 för intagande av förtäring i form av traditionell varm korv med bröd, kaffe och nybakade bullar samt sockerkakor från några av våra medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023 haft följande sammansättning och ansvar:

Peter Hägglund	Ordförande	Byggnader och projekt
Hans Lindholm Öjmyr	Vice ordförande	Styrelsemöten
Anita Deurell	Ledamot	Ekonomi
Anna Stenström	Ledamot	Information
Tomas Löfgren	Ledamot	Lokaler, medlemsfrågor
Per Magnusson	Ledamot	Juridik
Suzan Ahlström	Ledamot	Gästrummet
Lars Schröder	Suppleant	Sekreterare
Jari Pöyhönen	Suppleant	

Mandattiden för ledamöterna Peter Hägglund, Anita Deurell, Tomas Löfgren och Per Magnusson samt suppleanterna Lars Schröder och Jari Pöyhönen utgår vid stämman. Hans Lindholm Öjmyr flyttar från föreningen varför det ska väljas fyra ledamöter på två år och en ersättare för Hans Lindholm Öjmyr på ett år.

Styrelsearbetet är reglerat i en arbetsordning som även inkluderar behörighets- och attestrutiner och som antogs av styrelsen på det första ordinarie styrelsemötet.

Styrelsen har sedan den valdes på föreningsstämman 2023 hållit ett ordinarie styrelsemöte i månaden. Vid förvaltningsberättelsens upprättande har 11 sammanträden avhållits.

Revisorer

Auktoriserade revisorn Daniel Boström, BL Revision har varit föreningens externa revisor och föreningens lekmannarevisor har varit Gustav Ek med Daniel Lothigius som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Richard Redlund (sammankallande) och Maria Sjörs.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Intäkter	14 379	12 568	11 552	11 528
Driftkostnader	-7 206	-7 048	-6 841	-5 657
Underhåll	-5 458	-9 496	-3 299	-6 032
Fastighetsskatt/-avgift	-574	-563	-583	-579
Tomträttsavgäld	-3 149	-2 335	-1 712	-1 712
Avskrivningar	-2 978	-3 037	-2 888	-2 888
Räntenetto	536	117	72	93
Resultat	-4 700	-10 021	-3 843	-5 217
Årsavgift, kr/m ²	638	601	562	562
Årsavgifter/Intäkter %	62%	67%	68%	68%
Drift, kr/m ²	437	427	384	318
Soliditet, %	98%	99%	99%	99%
Räntekänslighet %	-	-	-	-
Sparande per kvm	226	152	132	208
Energikostnad kr/m ²	226	177	131	98
Nettoskuld, kr/m ²	0	0	0	0

Definitioner av nyckeltal framgår av Not 1 Redovisningsprinciper

Resultat och ställning samt upplysning vid förlust

Årets resultat blev ett underskott på 4 699 546 kr vilket är drygt 5,3 mkr bättre än föregående år.

Resultatet förklaras främst av att

- driftkostnaderna har sammantaget blivit högre, främst på grund högre elkostnader
- höga underhållskostnader, 5,5 mkr, varav kvarvarande kostnader för gårdsrenoveringen uppgår till drygt 1 mkr, stambyten till 1,6 mkr, elarbeten (LED) ca 800, upprustning av gemensamma lokaler ca 400 tkr.
- höjningen av tomträttsavgälden.
- ökade intäkter till följd av höjning av årsavgifter och garagehyror

Resultaten de senaste åren har varit negativa eftersom föreningen genomfört omfattande underhåll. Redovisningsmässigt redovisas underhåll som rörelsekostnader vilket medför negativa resultat. Resultatet för 2024 kommer också bli negativt till följd av byte av balkonger. Finansiering av nya balkonger kommer ske genom att använda egna medel samt genom långfristiga bankkrediter.

Utbetalning av arvode för 2022 till styrelsen har skett i juni 2023 enligt årsmötets beslut.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	174 060 914	77 098 781	1 676 168	-8 289 956	-10 020 853	234 525 054
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring till fond för yttre underhåll			3 500 000	-3 500 000		
Uttag ur fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-10 020 853	10 020 853	
Årets resultat					-4 699 546	-4 699 546
Belopp vid årets utgång	174 060 914	77 098 781	5 176 168	-21 810 809	-4 699 546	229 825 508

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-21 810 809
Årets resultat	-4 699 546
Totalt	-26 510 355
Avsättning till yttre fond	3 500 000
Uttag ur yttre fond	-5 176 168
Balanseras i ny räkning	-24 834 187
Summa	-26 510 355

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 910 198	12 543 696
Övriga rörelseintäkter	3	<u>468 329</u>	<u>23 970</u>
Summa rörelseintäkter		14 378 527	12 567 666
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-15 825 422	-18 280 869
Övriga externa kostnader	5	-354 788	-1 057 727
Personalkostnader och arvoden	6	-455 863	-329 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 977 568</u>	<u>-3 037 158</u>
Summa rörelsekostnader		-19 613 641	-22 705 239
Rörelseresultat		-5 235 114	-10 137 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		536 596	125 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 028</u>	<u>-9 055</u>
Summa finansiella poster		535 568	116 720
Resultat efter finansiella poster		-4 699 546	-10 020 853
Resultat före skatt		-4 699 546	-10 020 853
Årets resultat		-4 699 546	-10 020 853

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	212 782 931	213 827 111
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 186 090	1 278 961
Pågående nyanläggningar		-	247 535
Summa materiella anläggningstillgångar		213 969 021	215 353 607
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	-	5 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	5 000 000
Summa anläggningstillgångar		213 969 021	220 353 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 953 702	31 605
Övriga fordringar	10	449 653	996 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 103 622	804 570
Summa kortfristiga fordringar		5 506 977	1 833 083
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	16 202 179	15 514 834
Summa kassa och bank		16 202 179	15 514 834
Summa omsättningstillgångar		21 709 156	17 347 917
SUMMA TILLGÅNGAR		235 678 177	237 701 524

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 159 695	251 159 695
Fond för yttre underhåll		<u>5 176 168</u>	<u>1 676 168</u>
Summa bundet eget kapital		256 335 863	252 835 863
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 810 809	-8 289 956
Årets resultat		<u>-4 699 546</u>	<u>-10 020 853</u>
Summa fritt eget kapital		-26 510 355	-18 310 809
Summa eget kapital		<u>229 825 508</u>	<u>234 525 054</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		867 930	671 039
Övriga skulder		281 124	130 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>4 703 615</u>	<u>2 374 575</u>
Summa kortfristiga skulder		5 852 669	3 176 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>235 678 177</u>	<u>237 701 524</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 235 113	-10 137 573
Avskrivningar	2 977 568	3 037 158
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>328 275</u>	<u>116 720</u>
	<u>-1 929 270</u>	<u>-6 983 695</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 929 270	-6 983 695
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av avgifts- och hyresfordringar	-3 922 097	-10 265
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-98 742	-356 927
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	196 893	-15 558
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>2 479 308</u>	<u>853 191</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 273 908	-6 513 254
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, markanläggning	-1 592 982	-247 535
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-5 000 000
Omklassificering från finansiella tillgångar till kassa/bank	<u>5 000 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 407 018	-5 247 535
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	133 110	-11 760 789
Likvida medel vid årets början	16 454 694	28 215 483
Likvida medel vid årets slut	16 587 804	16 454 694

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Drift

Driftskostnader per kvm totalyta

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2,5-5%	(2,5-5%)
Maskiner	4-10%	(4-10%)
Inventarier	5-20%	(5-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter (inkl värme och vatten)	8 924 686	8 417 229
Hyror	4 888 393	4 054 982
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 848	35 838
Övriga hyresintäkter	67 271	35 647
	13 910 198	12 543 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	336 831	-
Övrigt	131 498	23 970
Summa	468 329	23 970

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	191 329	178 854
Städning	170 914	162 230
Tillsyn, besiktning, kontroller	139 322	330 040
Trädgårdsskötsel	343 962	181 023
Snöröjning	92 654	71 379
Reparationer	712 554	748 669
El	2 346 456	1 793 459
Uppvärmning	876 528	672 255
Vatten	511 293	453 566
Sophämtning	444 012	429 778
Försäkringspremie	185 181	169 429
Tomträttsavgäld	3 149 279	2 335 400
Fastighetsavgift bostäder	254 240	243 040
Fastighetsskatt lokaler	320 000	320 000
Övriga fastighetskostnader	307 504	95 922
Kabel-tv/Bredband/IT	31 466	32 867
Förvaltningsarvode ekonomi	172 039	183 519
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 181	5 148
Panter och överlåtelse	35 286	33 332
Förvaltningsarvode teknik	37 817	-
Juridiska åtgärder	18 273	324 695
Övriga externa tjänster	21 902	20 106
	<u>10 367 192</u>	<u>8 784 711</u>
Underhåll		
Övrigt underhåll	105 456	-
Bostäder	49 132	-
Lokaler	99 767	10 033
Gemensamma utrymmen	487 331	10 050
Värme	635 715	592 937
Ventilation	47 091	500 077
El	835 677	163 956
Hissar	-	49 507
Stambyte	1 615 577	858 538
Lås	412 959	-
Tak	-	188 523
Fönster	45 413	-
Balkonger	61 800	-
Mark	1 062 312	-
Gård	-	7 122 538
	<u>5 458 230</u>	<u>9 496 159</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 825 422	18 280 870

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	21 625	20 282
Lokalhyra	-	4 332
Konsultarvode	258 446	947 648
Besiktnings- och utredningskostnader	46 299	55 750
Revisionarvode	28 418	29 715
Summa	354 788	1 057 727

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	178 600	159 500
Arvode internrevisor	6 300	7 500
Lön	14 490	14 310
Vice-värduppdrag	207 387	103 015
Sociala kostnader	49 086	45 160
	455 863	329 485

Föreningen har ingen anställd personal likt föregående år.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	238 877 038	238 877 038
-Ombyggnad	10 638 535	10 638 535
-Mark		
-Markanläggning	303 069	303 069
-Årets aktivering markanläggning	1 840 517	
	251 659 159	249 818 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 991 531	-33 152 847
-Årets avskrivning enligt plan	-2 884 697	-2 838 684
	-38 876 228	-35 991 531
Redovisat värde vid årets slut	212 782 931	213 827 111
Taxeringsvärde		
Byggnader	198 800 000	198 800 000
Mark	516 200 000	516 200 000
	715 000 000	715 000 000
Bostäder	683 000 000	683 000 000
Lokaler	32 000 000	32 000 000
	715 000 000	715 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 849 800	1 849 800
	1 849 800	1 849 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-570 839	-372 365
-Årets avskrivning enligt plan*	-92 871	-198 474
	-663 710	-570 839
Redovisat värde vid årets slut	1 186 090	1 278 961

*) 2022 års avskrivning inkluderar justering av tidigare års för lågt kostnadsförda avskrivningar.

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto SBAB	543 188	5 498 364
Sparkonton SHB	294 838	10 016 470
SHB transaktionskonto	364 153	-
SHB Placeringskonto	10 000 000	-
SHB Placeringskonto	5 000 000	-
Summa	16 202 179	15 514 834

Andra långfristiga fordringar år 2022 / Kassa och bank år 2023
SHB Placering bunden till 2024-11-25

5 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	385 625	939 860
Skattekonto	54 806	-
Övrigt	9 222	57 049
	449 653	996 909

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Panter i egen ägo	85 000 000	85 000 000
Summa ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Peter Hägglund
Styrelseordförande

Anita Deurell
Styrelseledamot

Per Magnusson
Styrelseledamot

Hans Öjmyr
Styrelseledamot

Tomas Löfgren
Styrelseledamot

Suzan Ahlström
Styrelseledamot

Anna Stenström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Gustav Ek
Intern revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anita Deurell
Företag: Brf Kampementet 2
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-10 16:15:46 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4ef64581a52b47cabb47fe78a10f61d2

Underskrift 2

Namn: Suzan Ahlström
Företag: Brf Kampementet 2
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-10 16:32:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4c03a53f2a224aa7958af2d13e5e1516

Underskrift 3

Namn: Peter Hägglund
Företag: Brf Kampementet 2
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-10 17:03:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: ccf45d09cf3f48a1bfb1137da1af0a3f

Underskrift 4

Namn: Anna Stenström
Företag: Brf Kampementet 2
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-10 19:22:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: 578819b2733a48af9823f67b1857b417

Underskrift 5

Namn: Hans Lindholm Öjmyr
Företag: Brf Kampementet 2
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-11 16:47:51 GMT+02:00
Transaktions-ID: 89753e1aa3f24c04af739247d429612f

Underskrift 6

Namn: Per Magnusson
Företag: Brf Kampementet 2
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-12 10:19:03 GMT+02:00
Transaktions-ID: fb149ffd110e46abb38241879ff25c41

Underskrift 7

Namn: Tomas Löfgren
Företag: Brf Kampementet 2
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-13 08:44:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: f4cf7d3956dc4d588b09e584ca606794

Underskrift 8

Namn: Gustav Ek
Företag: Brf Kampementet 2
Befattning: Föreningsrevisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-14 14:36:32 GMT+02:00
Transaktions-ID: bce96b6c0d3c42f7a0153bd0a3403478

Underskrift 9

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-14 18:14:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7ed9800ac803458bbda6178ae6a674c5