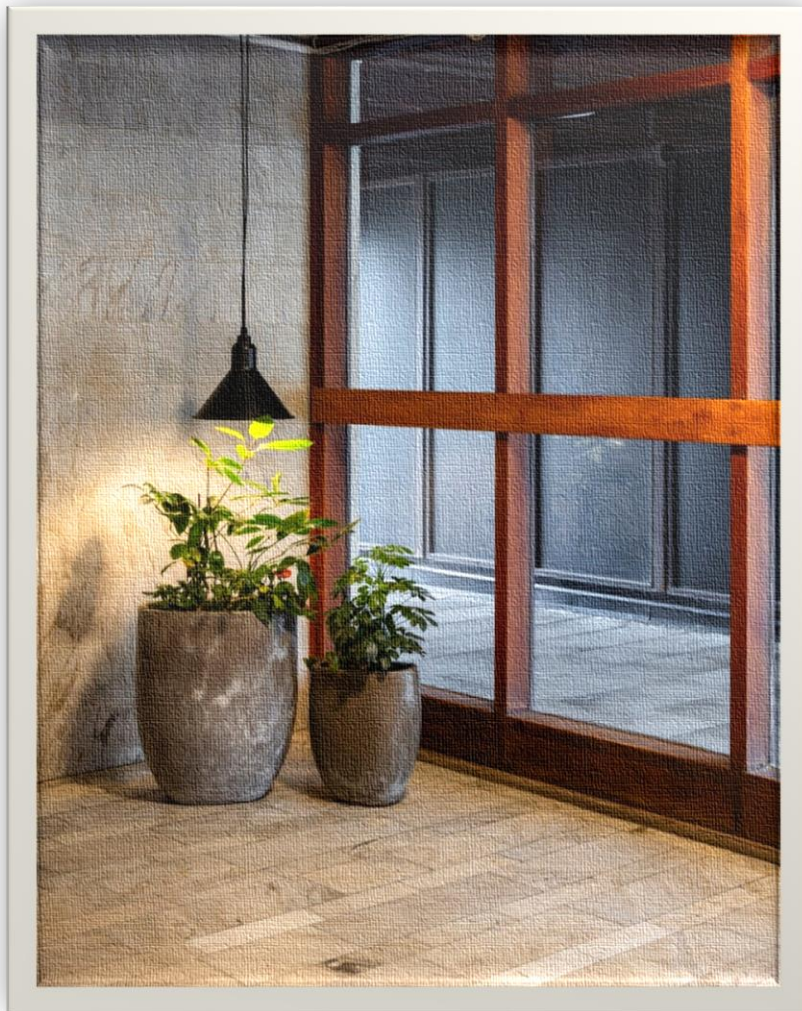


Årsredovisning för

Brf Kampementet 2

769600-1465

Räkenskapsåret
2024



Årsredovisning
för
Brf Kampementet 2
769600-1465

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-9
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16-21
Underskrifter	21

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kampementet 2 i Stockholm, org.nr. 769600-1465, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-02-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-02-26.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2023-11-16.

Grundfakta om byggnaderna och fastigheten

Föreningens byggnader förvärvades enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kampementet 2	2001-04-24	Stockholm

Föreningen innehar marken med tomträtten till fastigheten i Stockholms kommun och äger därtill hörande två bostadshus med adresserna Kampementsgatan 4-8, 8 våningar, respektive 10-16, 9 våningar. Husen är byggda 1963. Värdeår är 1963. Tomträttsavgälden var oförändrad de senaste 20 åren fram till 2022-07-01 och därefter sker årliga höjningar fram till 1 juli 2027 då arrendet kommer uppgå till 4,6 mkr. Avtalet gäller fram till den 30 juni 2042.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 160 lägenheter varav 158 med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

2 rok	2 rok	3 rok	3 rok	3 rok	3 rok	3 rok	4 rok	4 rok	4 rok	5 rok
64 m2	65 m2	83,3 m2	83,7 m2	84,4 m2	85,1 m2	87,4 m2	110,5 m2	114,9 m2	116,2 m2	111,1 m2
16st	16st	16st	16st	16st	16st	16st	16st	2st	14st	16st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Hyresgäst	Verksamhet	Yta
Motions Norden AB	Produktion för TV, webb mm	112 m2
Hemköp	Detaljhandel med dagligvaror	654 m2
Harmony International Preschool AB	Förskoleverksamhet	373 m2
Afasiförbundet	Kontor	206 m2

Dessutom uthyres en förrådslokal och nio små förråd.

Enligt hyres- och upplåtelseavtalen är totalytan 15 751 kvm, varav 14 312 kvm utgör lägenhetsyta och 1 357 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 715 000 tkr varav mark är 516 200 tkr och byggnad 198 800 tkr. Föreningen har 77 garageplatser och 6 (3) parkeringsplatser som alla hyrs ut till medlemmar eller hyresgäster. I garageköen stod vid årsskiftet 19 (13) och i parkeringsköen står 3 medlemmar. Alla medlemmar och hyresgäster med önskan om bilplats förs till någon av dessa köer. Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 april 2024 med ca 5 %, hyran för garageplatser höjs med 2% per år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från den 1 januari 2025.

Hyror för kommersiella lokaler sägs upp kontinuerligt för omförhandling till nya hyror då avtalstiden löper ut.

Under verksamhetsåret har Afasiförbundets lokal omförhandlats.

Förvaltning

Den ekonomiska redovisningen och delar av administrationen (registerföring, pantnoteringar, aviseringar etc.) har under året skötts av 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.

Styrelsens arbete och ansvar regleras i Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen.

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
Bredband

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
Bredband 2 samt Tele2

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över mer än 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. Sammanlagt har sedan 2004 runt 124 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.

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

OVK dvs obligatorisk ventilationskontroll har i slutet av året genomförts för två lokaler. För bostäder kommer OVK all genomföras enligt plan under 2026.

Energideklaration görs var 10:e år och senast 2019-12-14. Nästa genomförs enligt plan 2029.

Under 2024 har följande projekt och underhåll genomförts:

- Två bänkar i trapphusen K14-16 har ommålats av medlemmar.
- Två nya bänkar har införskaffats till trapphusen K4-8
- Två nya soffor och en soffgrupp har införskaffats till ytorna mellan K14-16
- Ytterligare värmeåtervinning har installerats på frånluften i garaget K4
- Fortsatta partiella stambyten i källare, garage och lägenheter.
- Relining av avloppsledningar genom Hemköps lokaler.
- Fläktkonvektor i Hemköps entré utbytt
- Soprum K16 omgjort till hyreslokal samt soprum K14 omgjort till återvinningsrum.
- Utbyte och installation av samtliga cykelställ till nya ställ med pollare.
- Byte av kantsten i granit vid alla infarter och vändplaner.
- Ny plattläggning på sidogångvägar mot Värtavägen.
- Anläggning av ny gångväg (trottoar) från K14 ner mot trappan till Hemköp.
- Anläggning av 3 nya p-platser, K14-16.
- Ommålning av väggar och dörrar samtliga entréplan.
- Projektering och upphandling för byte av balkonger inkl. inglasning.
- Byte av buskar i växtbäddar till träd K4-8 samt byte av buskar i växtbäddar K14-16.
- Plantering av Rododendronbuskar kring avfallsbehållarna.
- Flytt av större blomkrukor (vita) till backen upp mot förskolan Harmony.
- Anlagt en parkeringsyta med gräsbetong vid vändplanen K4-8
- Flytt av en sandningslåda från gaveln K8 till garageinfarten K4.
- Installerat nya takluckor på husen för åtkomst till avluftning av värmestammar.
- Inrättat ett personalutrymme i en mindre del avstyckad från Afasiförbudets lokal K14.

Följande projekt och underhåll har planerats för 2025:

- Utbyte och Installation av samtliga Balkonger inkl. nyinstallation av balkonginglasningar.
- Utvändig målning av balkongsnickerier.
- Byte av tvättmaskiner och torktumlare.
- Filmning av vissa toalettavloppsstammar för att utröna underhållsbehovet.
- Filmning av liggande avloppsledningar i garagegolven.
- Galler på fönster och balkonger K14 slopas i samband med balkongrenoveringen.

Inom den närmsta 5 åren ser vi behov av:

- Renovering/underhåll av avloppsstammar i garagen.
- Renovering/underhåll av avloppstammarna till samtliga toaletter (gästtoaletter)
- Renovering/byte av värmestammar i samtliga lägenheter.
- Vissa fasadrenoveringar.
- Upprustning av grovsoprummet med anpassning till nya krav från 2027
- Upplagning och målning av fasadsocklar. (bottenvåningarna)
- Asfaltering av uppfarter och vändplaner samt justering av vissa trottoarer och gångar.

Tidigare har följande underhåll genomförts:

2006

- 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.

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.

2013

- Installation av bergvärme
- 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.

2019

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

2020

- Hissbyte K4, 8, 14.
- 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.

2023

- Fortsatt upprustning och återställande av gårdar efter gårdsombyggnaden.
- Färdigställande av sopbehållare för mat- och hushållssopor samt lika 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 sk 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.

Uppvärmning

Byggnadernas uppvärmning sker med egen bergvärme understödd med fjärrvärme och solpaneler fjärrvärme. Under året har föreningens utnyttjande av fjärrvärme minskat till 362 MW h jämfört med föregående årsförbrukning 437 MWh. Minskningen kan bero på att en värmepump i A-huset bytts ur. Värmepumparna drivs av el som i huvudsak levereras från våra solceller.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 24-12-31 254 medlemmar. Under räkenskapsåret har 11 lägenheter överlåtits. Där det finns flera delägare till en bostadsrätt delar dessa på en gemensam rösträtt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024. På stämman var 71 bostadsrätter representerade. Inga motioner hade inkommit. Den 28 maj-2024 hölls ett informationsmöte om byte av balkonger. På extrastämma den 26 september 2024 beslutades med röstetalet 78 för och 11 emot att samtliga balkonger skulle förse med inglasning i samband med balkongrenoveringen.

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

Föreningen, tillämpar § 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

Under året utfördes både en vår- och höststädning. Som vanligt med deltagande av ett 60-tal medlemmar och barn. I år anlätades även clown för att underhålla barnen som ansiktsmålade och knöt ballonger. 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.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024 haft följande sammansättning och ansvar:

Peter Hägglund	Ordförande	Byggnader och projekt
Tomas Löfgren	v Ordf,	Lokaler, medlemsfrågor
Lars Schröder	Sekreterare	Kallelser och protokoll
Anna Stenström	Ledamot	Information
Leif Sundbom	Ledamot	Ekonomi
Per Magnusson	Ledamot	Juridik
Suzan Ahlström	Ledamot	Gästrummet

Mandattiden för ledamöterna, Anna Stenström, Tomas Löfgren, Suzan Ahlström och Leif Sundbom utgår vid stämman. De tre förstnämnda har meddelat att de inte ställer upp till omval, varför det ska väljas fyra ledamöter på två år.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

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

Styrelsen har också upprättat en förvaltningsplan som hjälper styrelsen att hålla reda på alla avtal och vad som behöver ske månad för månad.

Styrelsen har sedan den valdes på föreningsstämman 2024 hållit ett ordinarie styrelsemöte i månaden, sommaren undantagen. 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 166	14 379	12 568	11 552	11 528
Resultat efter finansiella poster	-3 058	-4 700	-10 021	-3 843	-5 217
Soliditet (%)	98,0	98,0	99,0	99,0	99,0
Avgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	674	638	601	562	562
Lån per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Lån per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	210	226	152	132	208
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	226	177	131	98
Årsavgifters andel i % av tot. rörelseintäkter	62,0	62,0	67,0	68,0	68,0
Driftkostnader	-8 150	-7 206	-7 048	-6 841	-5 657
Underhåll	-3 495	-5 458	-9 496	-3 299	-6 032
Fastighetsskatt/-avgift	-581	-574	-563	-583	-579
Tomträttsavgäld	-3 524	-3 149	-2 335	-1 712	-1 712
Avskrivningar	-3 024	-2 978	-3 037	-2 888	-2 888
Räntenetto	472	536	117	72	93
Drift, kr/kvm	494	437	427	384	318

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Driftkostnader

Drift- och fastighetskostnader (Not 4) + Övriga externa kostnader +
Personalkostnader Underhållskostnader - Fastighetsskatt - Fastighetsavgift
Tomträttsavgäld

Drift

Driftkostnader per kvm totalyta.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 3 057 777 kronor efter avskrivningar. Avskrivningar uppgår till 3 023 581 kronor vilket likviditetsmässigt ger ett underskott på 34 196 kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning har gjorts genom eget sparande.

Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras genom en kombination av nya lån (se not 12 lån för finansiering av balkongrenovering) och att använda egna sparade likvida medel och genom förändring av avgifter och lokalhyror.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjes med 5 % från den 1 april och höjs med ytterligare 10 % från den 1 januari 2025.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 060 914	77 098 781	5 176 168	-21 810 809	-4 699 546	229 825 508
Ökning av insatskapital				-4 699 546	4 699 546	0
Minskning av insatskapital			1 676 168	-1 676 168	-3 057 777	-3 057 777
Belopp vid årets utgång	174 060 914	77 098 781	6 852 336	-28 186 523	-3 057 777	226 767 731

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 834 187
årets förlust	-3 057 777
	-27 891 964

behandlas så att

reservering för fond för yttre underhåll	3 500 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-3 495 451
i ny räkning överföres	-27 896 513
	-27 891 964

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	15 166 356	13 910 197
Övriga rörelseintäkter	3	77 077	468 329
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 243 433	14 378 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-14 738 679	-15 825 421
Övriga externa kostnader	5	-682 505	-354 788
Personalkostnader	6	-328 009	-455 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 023 581	-2 977 568
Summa rörelsekostnader		-18 772 774	-19 613 640
Rörelseresultat		-3 529 341	-5 235 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		477 240	536 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 676	-1 028
Summa finansiella poster		471 564	535 568
Resultat efter finansiella poster		-3 057 777	-4 699 546
Resultat före skatt		-3 057 777	-4 699 546
Årets resultat		-3 057 777	-4 699 546

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	209 852 221	212 782 931
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 093 219	1 186 090
Pågående arbete	7	790 985	0
Summa materiella anläggningstillgångar		211 736 425	213 969 021

Summa anläggningstillgångar

211 736 425 **213 969 021**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-och hyresfordringar		3 026 672	3 953 702
Övriga fordringar	10	121 938	449 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 030 366	1 103 622
Summa kortfristiga fordringar		4 178 976	5 506 977

Kassa och bank

Kassa och bank	9	16 472 709	16 202 179
Summa kassa och bank		16 472 709	16 202 179
Summa omsättningstillgångar		20 651 685	21 709 156

SUMMA TILLGÅNGAR

232 388 110 **235 678 177**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

251 159 695

251 159 695

Fond för yttre underhåll

3 500 000

5 176 168

Summa bundet eget kapital

254 659 695

256 335 863

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-24 834 187

-21 810 809

Årets resultat

-3 057 777

-4 699 546

Summa fritt eget kapital

-27 891 964

-26 510 355

Summa eget kapital

226 767 731

229 825 508

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

875 580

867 930

Övriga skulder

349 594

281 124

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 395 205

4 703 615

Summa kortfristiga skulder

5 620 379

5 852 669

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

232 388 110

235 678 177

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 529 341	-5 235 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 023 581	2 977 568
Erhållen ränta	684 532	329 304
Erlagd ränta	-5 676	-1 028

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

173 096 -1 929 269

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	927 030	-3 922 097
Förändring av kortfristiga fordringar	-191 946	-98 740
Förändring av leverantörsskulder	7 650	196 891
Förändring av kortfristiga skulder	-239 940	2 479 308

Kassaflöde från den löpande verksamheten

675 890 -3 273 907

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 592 982
Pågående arbeten	-790 985	0
Omklassificering från finansiella tillgångar till kassa/bank	0	5 000 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-790 985 3 407 018

Årets kassaflöde

-115 095 133 111

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 16 587 804 16 454 694

Likvida medel vid årets slut

16 472 709 16 587 805

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper Allmänna

upplysningar

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

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.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

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

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnad	2,5-5%
Maskiner	4-10%
Inventarier	5-20%

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	9 427 283	8 924 686
Hyror bostäder	232 888	213 320
Hyror lokaler	2 624 603	2 488 631
Garageplats	2 269 720	1 612 980
Fast.skatt	280 160	270 563
Tomträttsavgäld	258 100	0
Övernattningslägenhet	73 576	18 350
Övriga intäkter	0	381 463
Öresutjämning	26	205
	15 166 356	13 910 198

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	336 831
Övrigt	48 422	131 498
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	22 925	0
Uthyrning andra hand	5 730	0
	77 077	468 329

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	-118 854	-191 329
Kabel-tv	-22 431	-31 466
Bredband	-26 265	0
El	-1 636 247	-2 346 456
Värme	-837 125	-876 528
Vatten och avlopp	-745 121	-511 293
Sophämtning	-84 107	-444 012
Källsortering	-165 686	0
Städning	-165 436	-170 914
Tillsyn, besiktning, kontroller	-6 063	-139 322
Trädgårdsskötsel	-503 636	-343 962
Snöröjning	-199 929	-92 654
Reparationer	-2 856 139	-712 554
Försäkring	-200 065	-185 181
Tomträttsavgäld	-3 524 200	-3 149 279
Fastighetsskatt	-580 800	-574 240
Övriga fastighetskostnader	-314 439	-307 504
Förvaltningsarvode ekonomi	-201 061	-172 039
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	-5 181
Panter och överlåtelser	0	-35 286
Förvaltningsarvode teknik	-80 434	-37 817
Juridiska åtgärder	0	-18 273
Övriga externa tjänster	0	-21 902
Övrigt underhåll	0	-105 456
Bostäder	0	-49 132
Lokaler	-38 797	-99 767
Gemensamma utrymmen	-87 433	-487 331
Stambyte	-452 138	-1 615 577
Lås	-7 019	-412 959
Fönster	0	-45 413
Balkonger	0	-61 800
Markytor	-1 761 004	-1 062 312
Hissar	-124 251	0
Värme	0	-635 715
Ventilation	0	-47 091
El	0	-835 677
	-14 738 680	-15 825 422

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-44 841	-28 417
Konsultarvode	- 180 904	-109 925
Konsultarvode vice värd	-279 042	-148 521
Porto/telefon/kontorsmaterial	-75 527	-21 625
Besikttnings- och utredningskostnader	0	-46 299
Bankkostnad	-11 607	0
Föreningsavgift	-5 644	0
Möteskostnader	-66 939	0
	-682 504	-354 787

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode och valberedning (212 tkr för styrelse och 15,2 tkr för valberedning) övrig skillnad beror på förändring i uppbokning av upplupen kostnadsreserv för styrelsearvode.	-251 000	-178 600
Arvode internrevisor	-7 500	-6 300
Lön	0	-14 490
Vice-värdsupdrag		-207 387
Sociala kostnader	-69 509	-49 086
	-328 009	-455 863

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Byggnader	238 877 038	238 877 038
Ombyggnad	10 638 535	10 638 535
Markanläggning	2 143 586	303 069
Årets aktivering markanläggning	0	1 840 517
	251 659 159	251 659 159
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-38 876 228	-35 991 531
Årets avskrivningar	-2 930 710	-2 884 697
Vid årets slut	-41 806 938	-38 876 228
Planenligt restvärde vid årets slut	209 852 221	212 782 931
Taxeringsvärde		
Byggnad	198 800 000	198 800 000
Mark	516 200 000	516 200 000
	715 000 000	715 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	683 000 000	683 000 000
Lokaler	32 000 000	32 000 000
	715 000 000	715 000 000

Pågående arbeten

Ombyggnad lokaler

790 985

0

790 985

0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

1 849 800

1 849 800

1 849 800

1 849 800

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-663 710

-570 839

Årets avskrivningar

-92 871

-92 871

Vid årets slut

-756 581

-663 710

Planenligt restvärde vid årets slut

1 093 219

1 186 090

Not 9 Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Sparkonto SBAB

0

543 188

Sparkonto SHB

0

294 838

SHB Transaktionskonto

2 070 114

364 153

SHB Placeringskonto

0

10 000 000

SHB Checkkonto

9 909 637

0

SHB Placeringskonto

0

5 000 000

SHB

4 492 959

0

16 472 710

16 202 179

Not 10 Övriga fordringar

2024-12-31

2023-12-31

Nettoomsättningen per rörelsegrän

Klientmedelskotno Fastighetsägarna

0

385 625

Skattekonto

119 276

54 806

Övrigt

2 662

9 222

121 938

449 653

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Panter i egen ägo	85 000 000	85 000 000
	85 000 000	85 000 000
Summa ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lån på 30 miljoner tas i början av 2025 uppdelat på 3 lån med olika bindningstider pga finansiering av balkongrenovering. Ett projekt som omfattar balkongrenovering och inglasning påbörjas i februari 2025 och beräknas vara klart under december 2025.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Hägglund
Ordförande

Tomas Löfgren

Lars Schröder

Anna Stenström

Leif Sundbom

Per Magnusson

Suzan Ahlström

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kampementet 2

Org.nr. 769600-1465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kampementet 2 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 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 Brf Kampementet 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gustav Ek
Förtroendevald revisor