

Årsredovisning 2025

Brf Kampementparken

769611-9747



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kampementparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stettin 4	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 112 bostadsrätter om totalt 8 964 kvm och 12 lokaler om 4 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 190 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Jardfelt	Ordförande
Dag Müller	Styrelseledamot
Elisabeth Roeck Hansen Högberg	Styrelseledamot
Jan-Fredrik Karlsson	Styrelseledamot
Marcus Nordenborg	Styrelseledamot
Patrik Brage	Styrelseledamot
Sophie Sandström	Styrelseledamot
Tobias Kaminsky	Suppleant
Adam Lazraq Byström	Suppleant
Kathrine Flood Hauge	Suppleant

Valberedning

Anders Rinman
Niclas Hanstén
Gärmund Sandberg
Ulf Wickbom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firma tecknas av tv i förening av ledamöterna

Revisorer

Emil Christian Flodqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamar, spolning
Byte av fönster
- 2024** ● Ventilation, OVK/justering av flöde för delar av fastigheten
Belysning, byte till LED
Takresning

Planerade underhåll

- 2025** ● Tekniskt underhåll av taket
Ventilation, OVK/justering av flöde för återstående delar av fastigheten
Garage

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB, Företagskunder
Byggentreprenör	Hans Engqvist Bygg AB
Fastighetsunderhåll	AB Energibevakning
Laddbox, mätning	Infometric AB
Miljöhantering, återvinning	Svenska Servicestyrkan AB
Skötsel av trädgård	Stockholms Trädgårdstjänst AB
Sophantering	Miljöhuset i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Stoft AB
TV kanaler	Tele2 Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 slutfördes ombyggnationen av delar av nedre plan i fastigheten, som tidigare inhyst vandrarhem, till sex nya lägenheter med tillhörande uteplatser vilket ökat föreningen storlek, fastighetens attraktivitet och stärkt föreningens ekonomi. I samband med detta togs en ny ekonomisk plan och en ny underhållsplan för de kommande 50 åren fram.

Föreningen har genomfört två större tekniska undersökningar vilka visade att större åtgärder av taken kan skjutas ett antal år på framtiden medan reovering av garagen kommer behöva genomföras mer i närtid.

Föreningen har under året arrangerat två välbesökta städdagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den ekonomiskt största händelsen för föreningen var slutförandet av lägenhetsprojektet. Tre av lägenheterna såldes under året och de resterande tre beräknas säljas under våren/sommaren 2026. I takt med att lägenheterna säljs och tillträde sker kommer föreningen att amortera ner sina lån. Föreningens lån per kvadratmeter kommer stadigt gå ner då amorteringar genomförs samt att vi kunde lägga till 612 kvadratmeter bostadsyta till föreningen. Målet är att hamna på en belåningsgrad under 15000 per kvadratmeter bostadsyta.

Föreningen genomförde ventilationsåtgärder i samband med OVK vilket belastade resultatet med ca -1,5 milj.

Föreningen hade sökt bidrag för installation av laddstolpar i garaget och fick under året dryga 650 000 kr i bidrag från Naturvårdsverket.

Föreningens avgifter lämnades oförändrade under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 746 174	12 472 422	9 815 419	11 347 543
Resultat efter fin. poster	-3 611 723	-1 642 045	-1 725 889	-7 510 222
Soliditet (%)	65	67	67	67
Yttre fond	6 785 072	5 293 418	4 679 768	6 433 621
Taxeringsvärde	653 600 000	654 000 000	654 000 000	654 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	694	715	650	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,7	49,1	55,8	49,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	21 196	18 766	18 766	18 766
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 053	10 739	10 739	10 739
Sparande / kvm totalyta, kr	20	155	68	254
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	35	33	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	100	85	88
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	17	20	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	142	151	138	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	2,29	1,82	1,53
Räntekänslighet (%)	30,56	26,25	28,87	28,85

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Räntekostnader Betingar ett högre belopp än föregående år då bindningstiden för några av föreningens lån löpt ut under året och den nya räntan har satt till en högre nivå. Föreningen har även tagit upp nya lån för att finansiera bygget av de 6 nya lägenheterna. Vid försäljning av lägenheterna kommer vi kunna amortera av på föreningens lån och räntekostnaderna kommer därmed att minska. Föreningens intäkter kommer öka då vi får 6 nya lägenheter till beståndet samt avgiftshöjningen på 5% från 1/3 2026. Föreningens resultat påverkades även negativt av ökade avskrivningar samt engångskostnader för OVK. I och med ovanstående åtgärder bedöms årets förlust inte påverka föreningens framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	363 250 000	-	11 484 195	374 734 195
Upplåtelseavgifter	0	-	13 965 805	13 965 805
Fond, yttre underhåll	5 293 418	-	1 491 654	6 785 072
Balanserat resultat	-27 072 039	-1 642 045	-1 491 654	-30 205 738
Årets resultat	-1 642 045	1 642 045	-3 611 723	-3 611 723
Eget kapital	339 829 334	0	21 838 277	361 667 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 205 738
Årets resultat	-3 611 723
Totalt	-33 817 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 711 819
Att från yttre fond i anspråk ta	-184 824
Balanseras i ny räkning	-35 344 456
	-33 817 461

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 746 175	12 472 422
Övriga rörelseintäkter	3	32 269	185 318
Summa rörelseintäkter		12 778 444	12 657 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 400 359	-7 101 748
Övriga externa kostnader	9	-798 074	-473 222
Personalkostnader	10	-156 130	-110 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 685 908	-3 774 870
Summa rörelsekostnader		-13 040 471	-11 460 776
RÖRELSERESULTAT		-262 027	1 196 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 072	899 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 955 967	-3 738 147
Intäkter från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		523 200	0
Summa finansiella poster		-3 349 695	-2 839 009
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 611 723	-1 642 045
ÅRETS RESULTAT		-3 611 723	-1 642 045

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	484 079 379	487 708 743
Maskiner och inventarier	13	490 074	546 618
Pågående projekt	14	41 410 781	8 524 226
Summa materiella anläggningstillgångar		525 980 234	496 779 586
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	9 998	9 998
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 998	9 998
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		525 990 232	496 789 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		749 522	24 121
Övriga fordringar	16	27 181 951	3 334 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	493 313	1 264 984
Summa kortfristiga fordringar		28 424 786	4 623 171
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 331 642	5 301 931
Summa kassa och bank		1 331 642	5 301 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		29 756 428	9 925 102
SUMMA TILLGÅNGAR		555 746 660	506 714 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		388 700 000	363 250 000
Fond för yttre underhåll		6 785 072	5 293 418
Summa bundet eget kapital		395 485 072	368 543 418
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 205 738	-27 072 039
Årets resultat		-3 611 723	-1 642 045
Summa ansamlad förlust		-33 817 461	-28 714 084
SUMMA EGET KAPITAL		361 667 611	339 829 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	40 000 000	86 500 000
Övriga långfristiga skulder		670 000	670 000
Summa långfristiga skulder		40 670 000	87 170 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	150 000 000	76 500 000
Leverantörsskulder		749 638	826 651
Skatteskulder		0	13 362
Övriga kortfristiga skulder		178 875	218 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 480 536	2 157 178
Summa kortfristiga skulder		153 409 049	79 715 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		555 746 660	506 714 687

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-262 027	1 196 964
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 685 908	3 774 870
	3 423 881	4 971 834
Erhållen ränta	43 872	899 138
Erlagd ränta	-3 937 943	-3 744 096
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-470 191	2 126 876
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 967 628	-225 603
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	175 672	-85 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 262 147	1 815 520
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32 886 556	-7 976 437
Erhållen utdelning	523 200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 363 356	-7 976 437
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	25 450 000	0
Uptagna lån	27 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	52 450 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 824 498	-6 160 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 025 528	14 186 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 850 025	8 025 528

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kampementparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,12 %
Fasader	5,19 %
Fönster	7,24 %
Dörrar & portar	2,22 %
Byggnad	0,60 - 4,15 %
Ventilation	5,23 %
Stamledningar Värme	2,20 %
El	2,19 %
Balkonger	2,14 %
Hissar	0,60 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 217 280	6 210 468
Hysesintäkter, lokaler	3 952 236	3 918 080
Hysesintäkter garage	1 905 719	1 752 552
Hysesintäkter förråd	489 842	473 025
Intäcksreduktion	0	-2 400
El	145 262	95 420
Övriga intäkter	35 836	25 277
Summa	12 746 175	12 472 422

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-4
Erhållna bidrag	19 620	0
Försäkringsersättning	13 600	174 671
Övriga rörelseintäkter	-944	10 650
Summa	32 269	185 318

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	130 714	233 968
Besiktning och service	128 400	17 750
Städning	163 777	142 050
Ventilationskontroll OVK	1 474 531	748 201
Brandskydd	87 200	45 644
Hiss serviceavtal	33 093	0
Övriga serviceavtal	53 927	57 944
Trädgårdsarbete	151 223	154 337
Snöskottning	36 368	101 339
Övrigt	26 213	4 944
Mattservice	35 729	33 969
Summa	2 321 175	1 540 146

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	647 143	304 564
Underhåll	5 306	0
Bostäder	4 798	26 238
Bostäder VVS	0	32 194
Tvättstuga	51 712	7 863
Trapphus/port/entr	4 599	771
Källarutrymmen	0	16 830
Soprum/miljöanläggning	37 471	45 480
Dörrar och lås/porttele	177 844	118 437
Övriga gemensamma utrymmen	300	1 744
VA	92 139	69 072
Värme	0	12 116
Ventilation	21 089	9 138
El	36 077	91 945
Hissar	162 139	113 487
Tak	73 374	2 595
Fasader	9 611	105 143
Fönster	4 599	6 297
Balkonger	0	8 000
Garage och p-platser	62 793	72 943
Försäkringsärende/vattenskada	302 771	323 971
Summa	1 693 764	1 368 827

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	158 556
Tvättstuga	50 881	0
Dörrar och lås/porttele	32 439	31 520
Ventilation	1 944	30 089
Fönster	4 594	0
Staket/grind/terrass	16 901	0
Garage och p-platser	161 385	0
Summa	268 144	220 165

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	508 372	527 449
Uppvärmning	1 506 728	1 513 043
Vatten	423 918	257 618
Sophämtning	132 664	122 369
Summa	2 571 683	2 420 479

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	223 872	213 120
Självrisker	55 979	29 965
Kabel-TV	165 586	188 128
Bredband	75 611	72 738
Arvode teknisk förvaltning	147 181	0
Fastighetsskatt	877 364	1 048 180
Summa	1 545 593	1 552 131

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	142 562	173 094
Förbrukningsmaterial	6 126	24 272
Juridiska kostnader	138 349	81 987
Revisionsarvoden	59 125	55 882
Ekonomisk förvaltning	128 447	114 742
Konsultkostnader	323 464	23 244
Summa	798 074	473 222

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 000	85 649
Sociala avgifter	36 130	25 287
Summa	156 130	110 936

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 954 963	3 738 089
Övriga räntekostnader	1 004	58
Summa	3 955 967	3 738 147

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	513 859 669	510 944 411
Årets inköp	0	2 915 258
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	513 859 669	513 859 669
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 150 926	-21 987 437
Årets avskrivning	-3 629 364	-4 163 489
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 780 290	-26 150 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	484 079 379	487 708 743
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>321 748 561</i>	<i>321 748 561</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	335 000 000	286 000 000
Taxeringsvärde mark	318 600 000	368 000 000
Summa	653 600 000	654 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	753 754	188 287
Årets inköp	0	565 467
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	753 754	753 754
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-207 136	-188 287
Årets avskrivning	-56 544	-18 849
Utgående ackumulerad avskrivning	-263 680	-207 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	490 074	546 618

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	8 524 226	1 990 678
Årets investeringar	32 886 555	7 257 827
Omföring maskiner och inventarier	0	-565 467
Omföring resultaträkning	0	-158 556
Summa pågående arbeten	41 410 781	8 524 226

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	9 998	9 998
Summa	9 998	9 998

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	684 261	596 006
Skattefordringar	156 944	0
Övriga fordringar	14 805 000	0
Nabo Klientmedelskonto	10 462 411	2 723 452
Borgo	1 055 972	144
Summa	27 164 588	3 319 602

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 244	935 976
Försäkringspremier	252 175	242 594
Kabel-TV	39 313	47 656
Bredband	7 726	8 877
Förvaltning	34 655	29 881
Inkomsträntor	39 200	0
Summa	493 313	1 264 984

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek				47 500 000
SEB	2026-11-28	2,25 %	29 000 000	29 000 000
SEB	2026-11-28	2,49 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2026-09-28	2,56 %	26 500 000	26 500 000
SEB	2027-09-28	2,56 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2027-11-28	2,56 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2026-02-28	2,29 %	8 000 000	
SEB	2026-04-28	2,36 %	10 000 000	
SEB	2026-06-28	2,35 %	7 000 000	
SEB	2026-07-28	2,35 %	2 000 000	
SEB	2026-09-28	2,31 %	47 500 000	
Summa			190 000 000	163 000 000
Varav kortfristig del			150 000 000	76 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 190 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 481	33 322
El	49 245	34 635
Uppvärmning	204 069	201 719
Utgiftsräntor	77 681	59 657
Vatten	34 734	29 929
Löner	120 000	115 000
Sociala avgifter	341	341
Förutbetalda avgifter/hyror	1 705 497	1 682 575
Övriga uppl kostn	271 488	0
Summa	2 480 536	2 157 178

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	228 050 000	228 050 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% från den 1/3 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholm

Ulrika Jardfelt
Ordförande

Dag Müller
Styrelseledamot

Elisabeth Roeck Hansen Högberg
Styrelseledamot

Jan-Fredrik Karlsson
Styrelseledamot

Marcus Nordenborg
Styrelseledamot

Patrik Brage
Styrelseledamot

Sophie Sandström
Styrelseledamot

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

Emil Christian Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 19:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 13:00

DOCUMENT ID:

H1GSIhXRbx

ENVELOPE ID:

H1AE8hg0-l-H1GSIhXRbx

DOCUMENT NAME:

Brf Kampementparken, 769611-9747 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1566a25776d9ab62b312d17b9650f22c4a5e7747ec8b0
129f87b608c4809d872e0929c062bc2df1304d88fe0531f
5309d23378651acabc52791d0d332c7e55aa

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marcus Nordenborg marcusnordenborg15@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:07 30.04.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.203
2. ULRIKA JARDFELT ulrikajardfelt@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 17:34 30.04.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 185.102.18.74
3. JAN-FREDRIK KARLSSON janfredrik.karlsson1@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 18:09 02.05.2026 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.55.52
4. D Elisabeth Roeck Hanse n Högberg Elisabeth.roeckhansen@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:17 05.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.55.13
5. SOPHIE SANDSTRÖM sophie.i.sandstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:05 01.05.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.222.234
6. Patrik Brage patrikbrage@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 10:56 30.04.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.153
7. DAG MÜLLER dag.muller@kampementp arken.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 13:39 10.05.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
8. EMIL CHRISTIAN FLODQV IST emil.flodqvist@radek.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 19:37 10.05.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.5.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kampementparken

Org.nr 769611-9747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kampementparken för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kampementparken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna Datum enligt digital signatur

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 19:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 13:00

DOCUMENT ID:

SkGHL3xAbx

ENVELOPE ID:

SkCNInIAWx-SkGHL3xAbx

DOCUMENT NAME:

RevB Brf Kampementparken 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

43d7c811135227e24b1160fc168e4421721cead2ec75da
4b8cae3ebbe7c59daa2e9f59673f4b7f1be89d9b417949f
47dabf8bc326bf3cae2f7c135bbab685880

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL CHRISTIAN FLODQV IST	Signed	10.05.2026 19:36	eID	Swedish BankID
emil.flodqvist@radek.se	Authenticated	10.05.2026 19:36	Low	IP: 46.252.5.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed