

Årsredovisning
för
BRF KAMPEMENTET 2

769600-1465

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF KAMPEMENTET 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens byggnad 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.

Lägenhetsfördelningen för bostäder

2 rok	2 rok	3rok	3 rok	3 rok	3 rok	3 rok	4 rok	4 rok	4 rok	5 rok
64kvm	65kvm	83,7kvm	84,4kvm	85,1kvm	87,2kvm	87,4kvm	110,5kvm	114,9kvm	116,2kvm	111,1kvm
16 st	16 st	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 kvm
Hemköp	Detaljhandel med dagligvaror	654 kvm
Harmony International Preschool AB	Förskoleverksamhet	373 kvm
Afasiförbundet	Kontor	206 kvm

Dessutom uthyres en förrådslokal och nio små förråd.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 16 568 kvm, varav 14 311 kvm utgör lägenhetsyta och 2 257 kvm utgör lokalyta inkl garage. Taxeringsvärdet är 537 000 tkr varav mark är 485 000 tkr och byggnad 52 000 tkr. Föreningen har 77 garageplatser och 6 parkeringsplatser som alla hyrs ut till medlemmar eller hyresgäster. I garageköen stod vid årsskiftet 8 (19) och i parkeringsköen står 6 medlemmar. Alla medlemmar och hyresgäster med önskan om bilplats förs till någon av dessa köer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2025 med 10 %, hyran för garageplatser höjs med 2% per år. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2026.

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

Under året har nytt avtal tecknats med Dagab Inköp & Logistik AB med särskilt företagsnamn Axfood Sverige som nu driver butiken i Hemköps namn. Avtalet är omsättningsbaserat.

Twist med Kampementshallen

I tvist med Kampementshallen (Hemköpsbutiken) om krav på ersättning för tomträttskostnader har motkrav ställts av Kampementshallen avseende kostnader för el och ventilation samt golvvrenovering. Tvisten har hanterats i Stockholms tingsrätt och därefter har en förlikning träffats. Överenskommelsen med Hemköpsbutiken innebär att vi fick tillgodoräkna oss de ökade tomträttskostnaderna som kvittades mot deras kostnader för ventilation mm. Dessutom hade Hemköpsbutiken betalat ca 100 000 kr för mycket i hyra men vi fick behålla 50 000 kr av dessa. Parterna står själva för sina respektive rättegångskostnader. Styrelsens samlade bedömning är att förlikningen innebär ett för föreningen gynnsamt resultat.

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
Tingvalla mark
VVK. AB
SkyCleanAB
Hr Björkmans Entrémattor
Stockholm vatten och avfall (SVOA)
Svenska Servicestyrkan AB
POS, Hellgrens lås och Great Security
KONE
OTIS
Driftias underleverantör
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. Detta genomförs även 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 bostadsrätthavare (= 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. Energideklaration görs var 10:e år och senast 2019-12-14. Nästa genomförs enligt plan 2029.

Under 2025 har följande projekt och underhåll genomförts:

- Byte av tvättmaskiner och torktumlare i båda tvättstugorna.
- Avdelat lokal från Afasiförbundet att utgöra etableringslokal för balkongprojektet.
- Installation av fyra nya utomhuskameror
- Balkongrenovering gm byte av samtliga balkonger samt försett dess med inglasningar.
- Utbyte av 2 ståldörrar till Cykelrum (K4) och BV-rum (K14).
- Filmning av toalettavloppsstammar samt spolning och filmning avloppstammar i garage.
- Galler på fönster och balkonger K14 slopas i samband med balkongrenoveringen.
- Upplagning och målning av fasadsocklar. (bottenvåningarna).

Följande projekt och underhåll har planerats för 2026:

- Utvändig målning av balkongsnickerier.
- Upprustning av föreningens lekplats.
- Värmeåtervinning genom frånluften från lägenheterna.
- Vissa fasadrenoveringar av bla. hörn under taknivån.
- Upprustning av grovsoprummet med anpassning till nya krav from 2027.
- Upplagning och lasering av utvändiga entrépartier.

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.
- 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.
- Installation 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.
- Byte till LED-belysning i samtliga utrymmen och utomhus.
- Byte av fönster till Hemköps personalutrymme.
- Byte av ytterport till källargång intill garageinfarten K10.
- Upprustning av lokal till Gästrum K4.
- Byte av skalskyddet med nya 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.

2024

- Bänkar i trapphusen har ommålats och nya bänkar och en soffgrupp har införskaffats till ytorna mellan K14-16.
- Värmeåtervinning i frånluften garaget K4
- Fortsatta partiella stambyten.
- Relining av avlopp genom Hemköp.
- Soprum K16 omgjort till hyreslokal
- Soprum K14 omgjort till återbruksrum.
- Byte av cykelställ till nya pollare.
- Byte av kantsten vid infarter och vändplaner.
- Ny plattläggning på gångvägar mot Värtav.
- Anläggning av trottoar från K14 till Hemköp.
- Anläggning av 3 nya p-platser, K14-16.
- Målning väggar och dörrar alla entréplan.
- Anlagt parkeringsyta vid vändplanen K4-8
- Installerat nya takluckor på husen för åtkomst till avluftning av värmestammar.

Uppvärmning

Byggnadernas uppvärmning sker med egen bergvärme understödd med fjärrvärme och solpaneler fjärrvärme. Byggnadernas uppvärmning sker med egen bergvärme understödd med fjärrvärme och solpaneler fjärrvärme. Under året har föreningens utnyttjande av fjärrvärme minskat till 188 MW h jämfört med föregående årsförbrukning 362 MWh. Minskningen kan bero på att återvinning av frånluft installerats i A-huset samt att en värmepump bytt ut. Värmepumparna drivs av el som i huvudsak levereras från våra solpaneler. Dessa producerar 75 600 KWh/år vilket är ca 2 600 KWh mer per år än vad som kalkylerats med vid anskaffningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet, 25-12-31, 253 medlemmar. Under räkenskapsåret har 8 lägenheter överlåtit. Där det finns flera delägare till en bostadsrätt delar dessa på en gemensam rösträtt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025. På stämman var 66 bostadsrätter representerade. Inga motioner hade inkommit.

Extra föreningsstämma om balkonginglasning hölls den 26 september 2024. På stämman var 91 bostadsrätter representerade. Styrelsens förslag är att samtliga balkonger ska förses med inglasning. Vid röstning beslutades med 78 röster för, 11 röster emot styrelsens förslag. 2 röster var blanka.

Styrelsen har som ambition att information och meddelanden från styrelsen ska delges månadsvis eller vid särskild händelse. Informationen anslås i entréerna samt delas enbart ut som mejl till dem som anmält på hemsidan om att få nyheter via mejl. 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 varken vår eller höststädning pga. balkongprojektet.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025 haft följande sammansättning och ansvar:

Peter Hägglund	Ordförande
Lars Schröder	Ledamot
Per Magnusson	Ledamot
Louise Björlin Svozil	Ledamot
Inger Mattsson	Ledamot
Leif Sundbom	Ledamot
Martina Åberg Somogyi	Ledamot

Mandattiden för ledamöterna, Peter Hägglund, Per Magnusson och Lars Schröder, utgår vid stämman. Av kvarvarande ledamöter har Martina Åberg Somogyi av sagt sig fortsatt uppdrag i styrelsen med giltiga skäl varför det förestår val av fyra ledamöter, tre på 2 år och en på 1 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 sedan den valdes på föreningsstämman 2025 hållit minst ett ordinarie styrelsemöte i månaden, sommaren undantagen. Under verksamhetsåret har 13 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 Maria Sjörs (sammanställande) och Tomas Löfgren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 814	15 166	14 379	12 568	11 552
Resultat efter finansiella poster	-4 469	-3 058	-4 700	-10 021	-3 843
Soliditet (%)	86,0	98,0	98,0	99,0	99,0
Avgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	742	674	638	601	562
Lån per kvm (kr/kvm)	1 797	0	0	0	0
Lån per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	2 106	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	147	210	226	152	132
Räntekänslighet (%)	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	162	195	226	177	131
Årsavg. andel i % av tot rörelseintäkter	65,7	62,0	62,0	67,0	68,0
Driftkostnader	-8 787	-8 150	-7 454	-7 048	-6 841
Underhåll	-478	-3 495	-5 458	-9 496	-3 299
Fastighetsskatt/-avgift	-716	-581	-574	-563	-583
Tomträttsavgäld	-3 900	-3 524	-3 149	-2 335	-1 712
Avskrivningar	-6 096	-3 024	-2 978	-3 037	-2 888
Räntenetto	-588	472	536	117	72
Drift, kr/kvm	530	494	452	427	384

Föreningen har under 2025 gått över till att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3), jämförelsetalen för åren 2022-2024 har inte räknats om, vilket kan leda till en bristande jämförbarhet mellan åren.

Föreningens taxerade ytor har ändrats något vid den nya fastighetstaxeringen 2025, men det påverkar inte jämförbarheten med tidigare år på något väsentligt sätt

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.

Årsavg 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 4 469 105 kronor efter avskrivningar. Avskrivningar uppgår till 6 095 652 kronor vilket likviditetsmässigt ger ett överskott på 1 626 547 kronor.

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

Upplysning vid förlust

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

Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras genom att använda egna sparade likvida medel och genom förändring av avgifter och lokalhyror.

Lån

Föreningen tog under året 3 nya lån. Se not 10.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % från den 1 januari 2025 och höjs ytterligare 2 % från den 1 januari 2026.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 060 914	77 098 781	3 500 000	-24 834 187	-3 057 777	226 767 731
Förändring under året			4 549	-4 549		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 057 777	3 057 777	0
Årets resultat					-4 469 105	-4 469 105
Belopp vid årets utgång	174 060 914	77 098 781	3 504 549	-27 896 513	-4 469 105	222 298 626

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 896 513
årets förlust	-4 469 105
	-32 365 618

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 587 000
i ny räkning överföres	-34 952 618
	-32 365 618

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	15 814 222	15 166 356
Övriga rörelseintäkter	3	147 353	77 077
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 961 575	15 243 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-12 154 315	-14 738 679
Övriga externa kostnader	5	-991 488	-682 505
Personalkostnader	6	-601 575	-328 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 095 652	-3 023 581
Summa rörelsekostnader		-19 843 030	-18 772 774
Rörelseresultat		-3 881 455	-3 529 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154 655	477 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 305	-5 676
Summa finansiella poster		-587 650	471 564
Resultat efter finansiella poster		-4 469 105	-3 057 777
Resultat före skatt		-4 469 105	-3 057 777
Årets resultat		-4 469 105	-3 057 777

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	203 865 637	209 852 221
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 348 589	1 093 219
Pågående arbete	7, 9	37 245 916	790 985
Summa materiella anläggningstillgångar		242 460 142	211 736 425
Summa anläggningstillgångar		242 460 142	211 736 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 884 663	3 026 672
Övriga fordringar	12	970 121	121 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 148 761	1 030 366
Summa kortfristiga fordringar		5 003 545	4 178 976
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	11 808 267	16 472 709
Summa kassa och bank		11 808 267	16 472 709
Summa omsättningstillgångar		16 811 812	20 651 685
SUMMA TILLGÅNGAR		259 271 954	232 388 110

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 159 695	251 159 695
Fond för yttre underhåll		3 504 549	3 500 000
Summa bundet eget kapital		254 664 244	254 659 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 896 513	-24 834 187
Årets resultat		-4 469 105	-3 057 777
Summa fritt eget kapital		-32 365 618	-27 891 964
Summa eget kapital		222 298 626	226 767 731
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 775 000	0
Summa långfristiga skulder		19 775 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 000 000	0
Leverantörsskulder		1 137 907	875 580
Övriga skulder		956 402	349 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 104 019	4 395 205
Summa kortfristiga skulder		17 198 328	5 620 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 271 954	232 388 110

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01
-2025-12-31 2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 881 455	-3 529 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 095 652	3 023 581
Erhållen ränta	154 655	684 532
Erlagd ränta	-668 958	-5 676

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 699 894 173 096

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	142 009	927 030
Förändring av kortfristiga fordringar	-966 578	-191 946
Förändring av leverantörsskulder	262 327	7 650
Förändring av kortfristiga skulder	1 242 275	-239 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 379 927	675 890

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-364 438	0
Pågående arbeten	-36 454 931	-790 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 819 369	-790 985

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	29 775 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 775 000	0

Årets kassaflöde

-4 664 442 -115 095

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	16 472 709	16 587 804
Likvida medel vid årets slut	11 808 267	16 472 709

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

2025 är första året som Brf Kampementet 2 redovisar enligt K3, jämförelsetalen har inte räknats om. Bytet av redovisningsprincip har inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL. Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har ingångsbalansräkning per 2025-01-01 upprättats. Inga lätttnadsregler enligt kap 35 § 21-30 har tillämpats. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning, K3 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplanen. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Stämman är beslutande organ vad gäller överföring till och nyttjande av fonden för yttre underhåll.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

De redovisningsprinciper som ändrats avser främst avskrivning på föreningens byggnad, som tidigare skrivits av enligt rak plan och som från 2025-01-01 skrivs av utifrån komponentuppdelning. Byggnaden är uppdelad i nedan komponenter med avskrivningstider mellan 10-100 år:

Stomme inkl grund	65 %
Tak	4%
Fasad	5%
Stamledning värme	5%
Stamledning VA	5%
Fönster	3%
El	6%
Ventilation inkl styr	2%
Styr och övervakning	1%
Hiss	1%
Balkong	3%

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	10 489 719	9 427 283
Hyror bostäder	248 639	232 888
Hyror lokaler	2 281 930	2 624 603
Garageplats	2 251 953	2 269 720
Fast.skatt	252 806	280 160
Tomträttsavgäld	215 431	258 100
Övernattningsslägenhet	71 109	73 576
Övriga intäkter	2 520	0
Öresutjämning	114	26
	15 814 221	15 166 356

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övrigt	0	48 422
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	27 502	22 925
Uthyrning andra hand	7 631	5 730
Omprovning moms 2019-2024	112 220	0
	147 353	77 077

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-110 352	-118 854
Bevakning	-37 802	0
Entrémattor	-27 976	0
Kabel-tv	-21 576	-22 431
Bredband	-20 693	-26 265
El	-1 351 688	-1 636 247
Värme	-588 596	-837 125
Vatten och avlopp	-741 300	-745 121
Sophämtning	-84 945	-84 107
Källsortering	-174 400	-165 686
Städning	-178 975	-165 436
Tillsyn, besiktning, kontroller	-8 927	-6 063
Trädgårdsskötsel	-563 812	-503 636
Snöröjning	-149 954	-199 929
Reparationer	-1 878 944	-1 581 697
Försäkring	-213 472	-200 065
Tomträttsavgäld	-3 900 200	-3 524 200
Fastighetsskatt	-715 840	-580 800
Övriga fastighetskostnader	-240 942	-313 591
Förvaltningsarvode ekonomi	-140 069	-201 061
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		0

Förvaltningsarvode teknik	-98 215	-80 434
Lokaler	-323	-38 797
Gemensamma utrymmen	-16 435	-325 755
Stambyte	-714 039	-1 087 352
Lås	-10 922	-16 759
Markytor	0	-2 153 018
Hissar	-163 917	-124 251
	-12 154 314	-14 738 680

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-33 346	-44 841
Konsultarvode	-136 826	-180 904
Konsultarvode vice värd	-307 934	-297 042
Porto/telefon/kontorsmaterial	-46 532	-75 527
Bankkostnad	-12 747	-11 607
Föreningsavgift	-5 736	-5 644
Möteskostnader	-28 446	-66 939
Övriga kostnader	-419 922	0
	-991 489	-682 504

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode och valberedning	-432 428	-251 000
Arvode internrevisor	-12 857	-7 500
Sociala kostnader	-202 494	-69 509
Justering arvode tidigare år	46 204	0
	-601 575	-328 009

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Byggnader	249 515 573	238 877 038
Ombyggnad	0	10 638 535
Markanläggning	2 143 586	2 143 586
	251 659 159	251 659 159
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-41 806 938	-38 876 228
Årets avskrivningar	-5 986 584	-2 930 710
Vid årets slut	-47 793 522	-41 806 938
Planenligt restvärde vid årets slut	203 865 637	209 852 221
Taxeringsvärde		
Byggnad	52 000 000	198 800 000
Mark	485 000 000	516 200 000
	537 000 000	715 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	493 000 000	683 000 000
Lokaler	44 000 000	32 000 000
	537 000 000	715 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 849 800	1 849 800
Nyanskaffningar	364 438	0
Vid årets slut	2 214 238	1 849 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-756 581	-663 710
Årets avskrivningar	-109 068	-92 871
Vid årets slut	-865 649	-756 581
Planenligt restvärde vid årets slut	1 348 589	1 093 219

Not 9 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Balkongreovering		
Vid årets början	790 985	0
Nyanskaffningar	36 454 931	790 985
	37 245 916	790 985

Nedlagda utgifter avser pågående projekt avseende balkongreovering och inglasning.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,840	2026-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek	2,990	2028-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek	3,040	2029-03-01	9 775 000	0
			29 775 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000 000	

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SHB Transaktionskonto	1 648 012	2 070 114
SHB Checkkonto	10 056 561	9 909 637
SHB	103 694	4 492 958
	11 808 267	16 472 709

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	226 224	119 276
Övrigt	126 422	2 662
Momsfordran	34 013	0
Erlagd preliminärskatt	583 462	0
	970 121	121 938

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Panter i egen ägo	35 000 000	85 000 000
Uttagna fastighetsinteckningar	50 000 000	0
	85 000 000	85 000 000
Summa ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lån på 30 miljoner togs 2025 uppdelat på 3 lån med olika bindningstider pga finansiering av balkongrenovering. Ett av lånen - med lånebelopp 10 000 000 kr, datum för ränteändring 2026-03-01 och räntesats 2,840% - har av styrelsen förlängts vid villkorsändringsdagen på ytterligare ett år (nytt datum för ränteändring 2027-03-01) till ränta 2,500%.

Slutbesked om godkänd slutbesiktning av balkongprojektet har erhållits.

Genom en banbrytande dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) i juni 2025. Domen innebär att föreningar med "blandad verksamhet" (både momsfria bostäder och momspliktiga lokaler) nu får använda omsättning istället för yta som grund för sina momsavdrag. På det viset har föreningen fram t.o.m. 2026 kunnat återvinna över 882 tkr.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-20, Stockholm

Peter Hägglund
Ordförande

Lars Schröder

Leif Sundbom

Per Magnusson

Louise Björlin Svozil

Inger Mattsson

Martina Åberg Somogyi

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Gustav Ek
Internrevisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 242-202605200935-958189.pdf

Storlek: 356386 bytes

Hashvärde SHA256:

f0995e1db2e04f13cacf0639b07e36675e14c19bfc244d75469ab37c36defe94

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 9:

LEIF SUNDBOM

Signerad med BankID 2026-05-20 10:06 Ref: 019e446c-3b43-7a8a-b0b6-225288e49214

INGER MATTSSON

Signerad med BankID 2026-05-20 10:18 Ref: 019e4477-0fa5-7c83-8423-535cc359307b

Louise Svozil

Signerad med BankID 2026-05-20 12:58 Ref: 019e4509-a76b-760f-9984-e7a42520e532

Kurt Peter Hägglund

Signerad med BankID 2026-05-20 15:06 Ref: 019e457e-9f0b-7727-8e98-727c580801a8

Martina Somogyi

Signerad med BankID 2026-05-20 16:53 Ref: 019e45e0-3b05-76e3-9eb0-440e47c0838c

LARS ANDERS FREDRIK SCHRÖDER

Signerad med BankID 2026-05-20 17:29 Ref: 019e4601-6ffb-7131-a65f-0366dadbb58d

Per Göran Magnusson

Signerad med BankID 2026-05-21 10:59 Ref: 019e49c2-6690-703d-8a82-1e8b2a299c8a

GUSTAV EK

Signerad med BankID 2026-05-21 11:06 Ref: 019e49c9-5fe0-7c58-80e7-d0ca00e8cb58

Lars Daniel Andreas Boström

Signerad med BankID 2026-05-21 11:30 Ref: 019e49de-fe7e-7622-a2f4-891820194cc2