

Årsredovisning 2022

BRF KAMPEMENTPARKEN

769611-9747



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KAMPEMENTPARKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



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.

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.

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Stettin 4, upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten genomgick under åren 2006-2007 en ombyggnad från kontorslokaler till bostäder. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Kampementparken, 769611-9747, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-01-17.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns 109 bostadslägenheter i storlekar varierande mellan 33 och 198 kvm. Den totala bostadsytan är 8 686 kvm och uthyrbara lokalytan exklusive lägenhetsförråd är ca 6500 m².

Det finns 86 garageplatser för bilar samt 4 garageplatser för MC. Garageplatser är primärt till för medlemmar i föreningen men några platser hyrs även ut externt till förhöjd hyra. Två platser för enfasladdning av elbilar enligt äldre regelverk finns. Möjlighet till laddning av el- och hybridbilar med moderna laddstationer ligger för närvarande i planen att byggas under 2023. Samtliga garageplatser är uthyrda och intresset för parkering har ökat senaste året med kötider minst sex månader som följd.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Per Hallkvist	Ordförande	
Britt Marie Svensson	Styrelseledamot	Avgått under året
Helen Breitung	Styrelseledamot	
Jesper Ugander	Styrelseledamot	
Mattias Hanson	Styrelseledamot	
Niclas Hansten	Styrelseledamot	
Ulf Wickbom	Styrelseledamot	
Cecilia Schedin	Suppleant	
Gärmund Sandberg	Suppleant	
Tobias Kaminsky	Suppleant	

REVISORER

Marcus Petersson Auktoriserad revisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

För att sköta drift och underhåll av fastigheten på ett professionellt sätt har föreningen sedan juni 2012 ett avtal med STOFT AB som teknisk förvaltare. STOFT AB förvaltar föreningens 30-åriga underhållsplan i samråd med styrelsen. Den ligger till grund för det löpande underhållet i fastigheten. Planen är vägledande vid föreningens årliga avsättningar för underhåll.

Föreningen anlitar sedan 2012 Energibevakning AB som fastighetsskötare. Det finns även möjlighet för boende att få hjälp med enklare underhåll i lägenheterna av Energibevakning mot betalning.

Föreningen har förutom ordinarie stämma hållit två informationsmöten för att informera medlemmarna om pågående aktiviteter i föreningen.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Från och med början av räkenskapsåret 2022 är föreningens ekonomiska förvaltare Nabo. I samband med övergången till Nabo uppstod problem med felaktiga uppgifter i objektsregistret och faktureringsdata för uthyrda objekt i fastigheten. Dessa problem löstes successivt, men övergången krävde merarbete av styrelsen i synnerhet i början av året.

Optimering av ekonomin genom omvandling av kommersiella ytor till bostadsrätter

Föreningens största hyresgäst STF flyttade ut i augusti 2022, i enlighet med ett avtal som föreningen och STF upprättade i december 2021. Avtalet innebar att det ursprungliga hyresavtalet, som ingicks våren 2018, med STF avslutades den 31 augusti och att STF betalade 70% hyra under jan-aug 2022. Det ursprungliga hyresavtalet ingicks under 2018 och hade en löptid fram till den 31 maj 2028. Någon möjlighet till uppsägning fanns inte. Bakgrunden till avtalet i december 2021 var att STF lade ned sin

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

vandrarhemsverksamhet redan 2020 i samband med covid-pandemin och fattade 2021 beslut om att inte återuppta verksamheten igen. STF önskade därför att föreningen skulle acceptera en ny hyresgäst. Då inga goda alternativ för överlåtelse av hyresavtalet till ny aktör fanns och styrelsen bedömde att omvandling av en del av ytan till lägenheter är mer fördelaktigt för föreningen, valde styrelsen att förhandla om avslut av avtalet för att få ytan i föreningens besittning.

Vid föreningsstämman 2022 antogs styrelsens proposition om att omvandla en del av de ytor som STF hyrt för sin vandrarhemsverksamhet till bostäder. I enlighet med beslutet har en projektgrupp drivit projektet vidare och för närvarande väntar föreningen på slutligt bygglov, med sikte på att genomföra upphandling och därefter inleda byggprojektet under 2023, med sikte på inflyttning innan sommaren 2024. En mera ingående beskrivning av lägenhetsprojektet finns i separat stycke i detta dokument. Vi har även valt att bifoga 2022 års proposition som en informativ bilaga till denna verksamhetsberättelse.

Styrelsen utreder olika möjligheter för den del av STF:s gamla yta (Norra längan) som inte ingår i planen för nya lägenheter. Under året har föreningen även fått en ny betydande hyresgäst i Stoft AB, som har sitt kontor i den nyrenoverade lokal som tidigare var miljö- och pingisrum.

Under 2022 byttes största delen av fastighetens fönster ut mot nya, med bättre energieffektivitet, ljudisolering och tilluftsventiler. Styrelsen valde att tidigarelägga fönsterbytet iom. att tilluftsflödet i de gamla fönstren var otillräckligt baserat på en OVK 2020 och ett byte av ventiler inte var lönsamt då resultatet inte kunde garanteras. De nya fönstren bidrar också till ökad energieffektivitet samt bättre inomhusklimat. En ny OVK kommer att genomföras 2023.

Under året har föreningen även investerat i ett nytt och modernt elektroniskt låssystem för att förbättra skalskyddet och underlätta tillträde till fastigheten för boende såväl som för gäster. Systemet har stöd för porttelefoner för samtliga medlemmar. I samband med detta har också bokningssystemet för de tre gemensamma tvättstugorna moderniserats och digitaliserats.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Bostadsrättsföreningen bildades år 2007 då fastigheten byggdes om från kontorslokaler till bostäder av Oscar Properties AB. I samband med detta genomgick fastigheten under åren 2006-2007 en totalrenovering då bland annat nya el-, vatten- och avloppssystem installerades.

Vid garantibesiktningen konstaterades ett antal brister i fastigheten som föreningen på ett systematiskt sätt har åtgärdat mellan åren 2011-2016. Alla brister då som framkom har nu åtgärdats.

Föreningen har valt att satsa på att bygga en fantastisk ljus och modern arkitekturad innergård som nyttjas av medlemmarna sommartid.

En stor del av föreningens underhållskostnader är härrörande till den lönsamt kommersiella uthyrningen av lokaler och för dessa standardhöjande åtgärder. Detta förklarar det förhållandevis höga underhållskostnaderna utslaget per kvadratmeter lägenhetsyta, för föreningen jämfört med föreningar med mindre uthyrbar yta.

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

KOMMANDE ÅTGÄRDER I NÄRTID

Renovering i garage

I enlighet med föreningens underhållsplan behöver åtgärder på golven genomföras i samtliga garage under kommande tioårsperiod. Åtgärderna är planerade att genomföras ett garage i taget. Ett grundligt förstudiearbete har genomförts under verksamhetsåret.

Styrelsen har beslutat att säga upp de hyresgäster som tidigare hyrt föreningens lilla garage, då dessa orsakat föreningen relativt höga merkostnader. Istället har styrelsen valt att tills vidare återta dessa ytor för att tillgängliggöra ytterligare parkeringsytor. Förstudie för möjliggörande av laddning av elbilar och hybrider, för medlemmar och externa pågår också då detta långsiktigt bedöms som mer lönsamt.

Lägenhetsprojektet

Styrelsen har jobbat vidare på lägenhetsprojektet i enlighet med den proposition som antogs på föreningsstämman 2022, se bilaga.

För närvarande inväntar föreningen ett slutligt bygglov från Stadsbyggnadskontoret på Stockholms stad. Den inlämnade bygglovsansökan har i februari kompletterats med efterfrågade tilläggsutredningar om tillgänglighet och ljud i de planerade lägenheterna. Trafik- och bullermätningar har utförts med anledning av detta. Även andra tekniska utredningar har påbörjats för att säkerställa genomförbarheten i arkitektplanerna.

Givet att ett positivt bygglovsbeslut inkommer kommer styrelsen att inleda ett anbudsförfarande för själva byggprojektet och uppdatera den ekonomiska kalkylen för projektet baserat på det.

För närvarande ser den ekonomiska kalkylen fortsatt positiv ut, men beaktande av nuvarande ränteläge, konjunkturläget och konstnadsutveckling i byggbranschen.

Efter anbudsförfarandet och antaget en fortsatt positiv ekonomisk kalkyl beräknas ombyggnationen inledas hösten 2023.

Energieffektiviseringsplan

Föreningen har under året påbörjat ett långsiktigt arbete för att sänka fastighetens och föreningens totala energiförbrukning ytterligare samt sänka dess fasta kostnader. Energibesparande åtgärder utvärderas för belysning i gemensamma utrymmen samt garage, solpaneler, bergvärme samt värmeåtervinning av frånluft och avloppsvatten.

EKONOMI

Föreningens lån är fördelade enligt nedan, per 31/12-2022:

47,5 MSEK löper till 0,53% ränta t o m 2025-09-30 (5-årig fast ränta)

46,5 MSEK löper till 3,06% ränta t o m 2023-03-31 (rörlig ränta, 90 dagar)

40 MSEK löper till 0,78% ränta t o m 2024-11-18 (5-årig fast ränta)

29 MSEK löper till 3,02 % ränta t o m 2023-03-19 (rörlig ränta, 90 dagar)

I enlighet med underhållsplanen har styrelsen beslutat att reservera ett belopp för yttre och inre underhåll med 1 711 819 kr årligen.

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

Föreningen har pengar avsatta för de åtgärder som planeras enligt underhållsplanen och har inga planer på att ta upp ytterligare lån, förutom eventuellt bryggån direkt kopplat till bygget av nya lägenheter. Föreningen amorterar 1 MSEK årligen och det ligger i den ekonomiska planen att fortsätta göra så även framöver.

Föreningen lämnade under året in en begäran till Skatteverket om omprövning av betald mervärdesskatt för kostnader som hänför sig till renovering av innergård och tätskikt under 2014-2016. Föreningen ansåg att reparationskostnaderna i högre grad kan hänföras till kommersiella lokaler och att ett högre momsavdrag därmed borde ha gjorts. Skatteverket beslöt att föreningen får en momsåterbäring på 170 723 kr.

Föreningen har inga planer på att höja månadsavgifterna för sina bostadslägenheter. Föreningen har inte höjt månadsavgifterna någon gång sedan bildandet för drygt 15 år sedan.

MEDLEMSINFORMATION

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Antalet medlemmar vid årets ingång var 168 st. och antalet medlemmar vid årets utgång var 160 st. Antalet nya medlemmar som har tillkommit under året har varit 14 st. och antalet medlemmar som har slutat under året har varit 22 st. Under år 2022 har 8 överlåtelser skett.

Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning men har under året godkänt 3 andrahandsuthyrningar, 4 lägenheter har under året varit uthyrda i andrahand. Försäljning och upplåtelse av bostadsrätt i BRF Kampementparken får endast göras till fysisk person och inte till juridisk person. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Ytterligare information avseende föreningsfrågor finns på föreningens hemsida www.kampementparken.se.

LOKALUTHYRNING

Föreningen hyr ut sammanlagt ca 6500 m² fördelat på 17 lokaler samt 53 förråd (primärt för medlemmar). De 17 lokalerna fördelade på lika många hyresgäster står för ca 5900 m² av den uthyrda ytan med en hyresintäkt på 4,2 MSEK för året. Trots den stora uthyrda ytan och relativt höga hyresintäkten är föreningen med god marginal äkta. Fördelningen var för 2020 ca 75% bruksvärdeshyror mot 25% marknadshyresintäkter. Beräkningen verifierades vid detta tillfälle av extern revisionsbyrå.

Föreningen har under året haft en hyresgäst som inte betalat hyra trots indrivningsåtgärder och har bestridit fordran från föreningen. Ärendet kompliceras av att hyresgästen i fråga först har hyrt ett utrymme genom sitt företag och senare som privatperson och villkor samt hyra har justerats med anledning av detta under året.

Efter konsultation med föreningens jurist är styrelsens bedömning att fordran inte går att indriva utan en rättsprocess, varför föreningen sannolikt är tvungen att skriva ned fordran och går miste om hyresintäkter på 146 490 kr.

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 348	13 326	13 228	12 332
Resultat efter fin. poster	-7 510	3 030	-898	2 714
Soliditet, %	67	68	67	67
Yttre fond	6 434	6 306	5 572	4 838
Taxeringsvärde	654 000	513 000	513 000	513 000
Bostadsyta, kvm	8 686	8 686	8 686	8 686
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	650	650	650	650
Lån per kvm bostadsyta, kr	18 766	18 881	18 996	19 111

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	363 250	-	-	363 250
Fond, yttre underhåll	6 306	-	128	6 434
Balanserat resultat	-21 878	3 030	-128	-18 976
Årets resultat	3 030	-3 030	-7 510	-7 510
Eget kapital	350 708	0	-7 510	343 197

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 976
Årets resultat	-7 510
Totalt	-26 486

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 712
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 466
Balanseras i ny räkning	-24 733
	-26 486

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		11 348	12 795
Rörelseintäkter		28	532
Summa rörelseintäkter		11 375	13 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-15 383	-6 635
Övriga externa kostnader	8	-273	-537
Personalkostnader	9	-140	-145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 597	-1 615
Summa rörelsekostnader		-17 394	-8 933
RÖRELSERESULTAT		-6 018	4 394
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		646	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 138	-1 364
Summa finansiella poster		-1 492	-1 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 510	3 030
ÅRETS RESULTAT		-7 510	3 030

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	492 252	492 391
Pågående projekt		712	0
Summa materiella anläggningstillgångar		492 964	492 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	10	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		10	10
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		492 974	492 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		870	188
Övriga fordringar	14	1 411	2 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	356	212
Summa kortfristiga fordringar		2 636	2 611
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 273	22 118
Summa kassa och bank		14 273	22 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 909	24 729
SUMMA TILLGÅNGAR		509 883	517 130

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		363 250	363 250
Fond för yttre underhåll		6 434	6 306
Summa bundet eget kapital		369 684	369 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 976	-21 878
Årets resultat		-7 510	3 030
Summa fritt eget kapital		-26 486	-18 849
SUMMA EGET KAPITAL		343 197	350 707
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	87 500	116 500
Summa långfristiga skulder		87 500	116 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75 500	47 500
Leverantörsskulder		1 280	81
Skatteskulder		1	2 055
Övriga kortfristiga skulder		82	94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 322	193
Summa kortfristiga skulder		79 186	49 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		509 883	517 130

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kampementparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	4 808	5 910
Hysesintäkter, p-platser	1 180	1 163
Intäktsreduktion	-388	0
Årsavgifter, bostäder	5 646	5 646
Övriga intäkter	126	607
Övriga årsavgifter	4	0
Summa	11 375	13 326

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	72	0
Fastighetsskötsel	215	216
Snöskottning	131	78
Städning	158	321
Trädgårdsarbete	194	0
Övrigt	10	0
Summa	781	615

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	14	0
Försäkringsskador	0	367
Reparationer	852	1 724
Summa	866	2 091

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Norra flygeln	7	0
Lilla garaget	321	0
Dörrar och lås	1 094	0
Fönster	7 759	0
Övrigt underhåll	593	150
Summa	9 774	150

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	755	425
Sophämtning	132	0
Uppvärmning	1 335	1 196
Vatten	267	225
Summa	2 489	1 846

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	57	76
Fastighetsförsäkringar	203	180
Fastighetsskatt	1 035	1 441
Kabel-TV	178	236
Summa	1 473	1 933

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4	9
Juridiska kostnader	8	0
Kameral förvaltning	96	172
Konsultkostnader	0	201
Revisionsarvoden	106	57
Övriga förvaltningskostnader	59	98
Summa	273	537

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	31	32
Styrelsearvoden	109	114
Summa	140	145

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 138	1 359
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	2 138	1 364

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	511 524	511 524
Årets inköp	1 458	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	512 982	511 524
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 133	-17 706
Årets avskrivning	-1 597	-1 427
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 731	-19 133
Utgående restvärde enligt plan	492 252	492 391
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>321 749</i>	<i>321 749</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	286 000	243 000
Taxeringsvärde mark	368 000	270 000
Summa	654 000	513 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	188	188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188	188
Ingående ackumulerad avskrivning	-188	0
Avskrivningar	0	-188
Utgående ackumulerad avskrivning	-188	-188
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	10	10
Summa	10	10

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	10	0
Borgo	1	0
Nabo Klientmedelskonto	1 306	0
Skattefordringar	0	1 611
Skattekonto	94	600
Summa	1 411	2 211

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	19	0
El	24	0
Försäkringspremier	200	0
Förvaltning	24	0
Kabel-TV	45	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	212
Summa	356	212

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	0,53 %	47 500	47 500
Stadshypotek	2023-10-01	1,43 %	46 500	47 500
SEB	2023-11-28	3,02 %	29 000	29 000
SEB	2024-11-28	0,78 %	40 000	40 000
Summa			163 000	164 000
Varav kortfristig del			75 500	47 500

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	31	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 202	44
Löner	114	0
Uppvärmning	187	0
Utgiftsräntor	709	0
Vatten	26	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53	149
Summa	2 322	193

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	206 450	206 450
Summa	206 450	206 450

Brf Kampementparken
769611-9747

Årsredovisning 2022

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

DocuSigned by:
Per Hallkvist 2023-05-14
9F8432F416E7454

Per Hallkvist
Ordförande

DocuSigned by:
Jesper Ugander 2023-05-14
621C429292D3410...

Jesper Ugander
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Niclas Hansten 5/14/2023
EE67C269859F42C

Niclas Hansten
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Helen Breitung 5/15/2023
0A60AAC14E044B3...

Helen Breitung
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Mattias Hanson 2023-05-14
450B0E83FF674A1...

Mattias Hanson
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Ulf Wickbom 5/15/2023
610EC6E495174A9...

Ulf Wickbom
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:
Marcus Petersson 5/15/2023
22BA445075D14C3...

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kampementparken ,org.nr 769611-9747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kampementparken för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Kampementparken för år 2022 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Av 8 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar följer att en förening ska ge revisorn tillfälle att genomföra granskningen i den omfattning som revisorn anser är nödvändig. Föreningen ska lämna de upplysningar och den hjälp som revisorn begär. Enligt vår uppfattning har styrelsen i nedan angivna avseenden i strid med nämnda bestämmelse under våren 2022 underlåtit att lämna de upplysningar som vi begärt.

Som framgår av förvaltningsberättelsen upphörde föreningens hyresavtal med hyresgästen STF i augusti 2022 i enlighet med ett avtal som föreningen ingick med STF i december 2021. Det ursprungliga hyresavtalet ingicks under 2018 och hade en löptid fram till den 31 maj 2028 utan uppsägningsmöjlighet. Hyresavtalet från 2018 var väsentligt för föreningen eftersom det inbringade betydande hyresintäkter. Den omständigheten att styrelsen i december 2021 ingick ett särskilt avtal med STF om att det tioåriga hyresavtalet från 2018 skulle upphöra var därmed en väsentlig händelse som föreningen borde ha gett oss revisorer tillfälle att granska vid revisionen avseende räkenskapsåret 2021.

Effekterna på revisionen beskrivs närmare nedan under rubriken *Övriga upplysningar*.

Övriga upplysningar

Under rubriken "övriga upplysningar" i en revisionsberättelse kan en revisor informera om förhållanden som enligt revisorn är relevanta för förståelsen av revisionen, revisorns ansvar eller revisorns rapport.

Som vi framhållit ovan under rubriken "Anmärkning" har styrelsen enligt vår uppfattning brustit i sin skyldighet att ge oss revisorer den information som behövs för att kunna genomföra revisionen avseende räkenskapsåret 2021 i den omfattning som var nödvändig. Eftersom vi inte informerades om det avtal som föreningen ingick i december 2021 har vi inte beretts tillfälle att bedöma vilka upplysningar som eventuellt borde ha lämnats rörande detta i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021. Vi har inte heller haft möjlighet att vid granskningen av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021 ta ställning till om styrelsen i erforderlig omfattning tagit tillvara föreningens intressen vid förhandlingarna med STF och därmed hanterat hyresförhållandet med STF med den omsorg som kan krävas av en styrelse.

För tydlighets skull vill vi framhålla att de uttalanden som görs i denna revisionsberättelse beträffande styrelsens förvaltning enbart avser räkenskapsåret 2022. Uttalandena kan således inte ta hänsyn till några åtgärder vidtagna under räkenskapsåret 2021.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Marcus Petersson

2023-05-15 18:58:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post