



Foto: Kristofer Skog

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kämparvet





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kämparvet i Falun med säte i Falun org.nr. 783200-1809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kämparvet 11	1955-01-01	1957

Totalt 1 objekt

På fastigheten finns 6 byggnader med 66 lägenheter. Adressen är Vallmangatan 5A - 5B, 7A -7B och Vasagatan 13A - 13B i Falun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna ochkollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4848
41	garageplatser, varav 4 MC-platser	0
12	p-platser, varav 6 laddplatser	0
Totalt 119 objekt		4848

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 1 rok, 15 st 2 rok, 25 st 3 rok, 4 st 4 rok och 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Lundgren	Ordförande
Kerstin Liljegren	Sekreterare
Jörgen Dahlin	Ledamot
Jessica Johansson	Ledamot
Kaj Mander	Suppleant
Tuomo Valkola	Suppleant
Peter Olofsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Lundgren, Kerstin Liljegren, Jörgen Dahlin, Jessica Johansson, Kaj Mander, Tuomo Valkola och Peter Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ordinarie ledamöter.

Revisorer har varit: KPMG, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Per-Erik Carlsson och Kaj Mander, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24 På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Det hölls en extra stämma 2023-05-22, där 17 röstberättigade medlemmar deltog och tog beslut om fyllnadsval av styrelsesuppleant, Peter Olofsson, pga avgående ledamot.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-30.

Fastighetsbesiktning sker fortlöpande i samråd med HSB.

Allmänt

Övergång har skett från brutet verksamhetsår till kalenderår fr o m 2024. Styrelsen har under det förlängda verksamhetsåret haft 17 st protokollförda styrelsemöten.

Efter byte av förvaltning har HSB haft uppdraget att sköta föreningens fastighets-, ekonomiska- och administrativa förvaltning.

Ekonomi

Brf Kämparvet har en stabil ekonomi och har löpande genomfört underhåll och förbättringar av fastigheten. Med tanke på de räntehöjningar som skett under verksamhetsåret beslutade styrelsen att binda lånen på olika löptider, detta framgår av not i årsredovisningen.

Hälsa Miljö Säkerhet

Vid två brandskyddsronder som under perioden har genomförts har inga allvarliga avvikelser noterats. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har vid kontroll av fastighetens skyddsrum godkänt dessa.

Sex laddstolpar till elbilar har installerats på föreningens parkeringsplatser på Vallmansgatan.

Föreningens utegrupp jobbar med förbättring av utemiljön. På gruppens förslag har cykelparkeringar med tak iordningsställts på gårdarna.

Information/kommunikation

Styrelsen skriver regelbundet informationsbrev till föreningens medlemmar om aktuella frågor och pågående projekt. Nio "Infobrev" har distribuerats under verksamhetsåret. Vid två gårdsfester och i samband med större projekt har styrelsen bjudit in medlemmar till information och frågestund. På Brf Kämparvets hemsida <https://kamparvet.bostadsrattarna.se> återfinns en stor del av information och dokumentation tillgänglig för medlemmar och externa intressenter.

Genomförda Projekt

Renovering tvättstuga

Under hösten 2022 gjordes en totalrenovering av tvättstugan. Lokalen byggdes om och renoverades, nya maskiner installerades och det gamla torkrummet planerades att användas till framtida sovrum i gästlägenhet.

Byte av fönster, balkong- och altandörrar

Samtliga fönster och fönsterdörrar i lägenheter och lokaler byttes under 2022 ut mot inåtgående 2+1 glas. Arbetet omfattade totalt 327 fönster och 68 fönsterdörrar.

Ombyggnation av kontor till kombinerat kontor/gästlägenhet.

Hösten 2023 kunde den efterfrågade gästlägenheten iordningställas. Kontoret renoverades och anpassades tillsammans med tidigare torkrummet till att kunna användas både som kontor och som övernattningslägenhet.

Dränering

Pga vattenläckage dränerades hösten 2023 husgaveln vid Vallmansgatan 5 B. Samtidigt byggdes en ny nedgång till cykelrum och källarutrymmen.

Planerat underhåll

- Balkonger - målning, kontroll
- Expansionskärl - byte
- Fasadrengöring och målning
- Garage - byte av lysrör till ledbelysning, byte av fläktar, målning
- Källare - målning, byte av lysrör till ledbelysning
- Miljöhus för fastighetsnära insamling av hushållsavfall
- Utemiljö - asfaltering, översyn av träd och planteringar, bygge av pergola
- Vindar - byte av fläktar, byte av lysrör till ledbelysning

Föreningen har tidigare utfört nedanstående större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2000/2001	Stambyte och badrumsrenovering
2004/2005	Renovering fönster och byte av balkongdörrar Fasadrenovering Montering av balkonger, Vasagatan 13B
2006/2007	Renovering av ventilationssystem
2008/2009	Anslutning till Falu Stadsnät
2011/2012	Byte belysning i trapphus och källarutrymmen
2013/2014	Byte till säkerhetsdörrar alla lägenheter Målning trapphus Ombyggnad takavvattning
2014/2015	Byte tätskikt garagetak
2018/2019	Byte radiator- och stamventiler Byte värmepump och styrsystem Installation temperaturgivare i lägenheterna
2020/2021	Elprojekt inkl solpaneler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet lägenheter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

HSB Mälardalarna har det ekonomiska- och administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	402	346	295	361	288
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 625	3 852	3 956	3 431	3 535
Räntekänslighet, %	6	5	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	197	190	154	150	153
Årsavgifter, kr/kvm	781	748	710	700	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	861	813	757	746	715
Nettoomsättning, tkr	6 190	3 888	3 649	3 600	3 458
Resultat efter finansiella poster, tkr	647	817	-457	1 108	-528
Soliditet, %	17	18	14	19	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen beräknade på boyta 4 848 kvm.

Föreningen har haft ett förlängt räkenskapsår 2022-06--2023-12 (18 månader). De nyckeltal som påverkas av förlängningen av räkenskapsåret är omräknade att motsvara 12 månader, för att ge en bättre jämförelsebild mellan åren. Nyckeltal som är omräknade till 12 månader är: räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter, årsavgifter/totala intäkter och totala intäkter.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna (årsavgift beräknat för 12 månader) under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta), beräknat på 12 månader.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta, inklusive IMD el. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Beräknat på 12 månader.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta), beräknat på 12 månader

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	469 850	0	0	469 850
Underhållsfond, kr	2 315 746	0	436 213	2 751 959
S:a bundet eget kapital, kr	2 785 596	0	436 213	3 221 809
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	717 177	817 259	-436 213	1 098 223
Årets resultat, kr	817 259	-817 259	0	647 748
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 534 436	0	-436 213	1 745 971
S:a eget kapital, kr	4 320 032	0	0	4 967 780

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 787 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 534 436
Årets resultat, kr	647 748
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 787
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 745 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 745 971
------------------------------------	------------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 751 959 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 211 535 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-07-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 190 097	3 942 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 225	0
Summa rörelseintäkter		6 264 322	3 942 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 151 098	-1 976 088
Planerat underhåll	Not 5	-63 787	-74 836
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-185 394	-119 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 235 776	-786 035
Summa rörelsekostnader		-4 636 055	-2 956 385
Rörelseresultat		1 628 267	986 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 514	513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 004 033	-169 559
Summa finansiella poster		-980 519	-169 046
Årets resultat		647 748	817 259
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-771 000
Disposition underhållsfond		63 787	74 836
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-436 213	-696 164
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		211 535	121 095

Balansräkning		2023-12-31	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	26 024 494	19 291 819
Mark	Not 11	291 965	291 965
Markanläggningar	Not 12	328 208	297 205
Inventarier	Not 13	0	174 510
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	18 469	0
		<u>26 663 136</u>	<u>20 055 500</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 15	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 666 636</u>	<u>20 059 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	313	-4 165
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		613 957	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	59 980	8 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>240 517</u>	<u>84 065</u>
		914 767	87 990
Kortfristiga placeringar	Not 18	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 19	23 035	3 355 341
Summa omsättningstillgångar		<u>1 937 801</u>	<u>3 443 331</u>
Summa tillgångar		<u>28 604 437</u>	<u>23 502 330</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 20	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	469 850	469 850
Underhållsfond	2 751 959	2 315 746
	<u>3 221 809</u>	<u>2 785 596</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 098 223	717 177
Årets resultat	647 748	817 259
	<u>1 745 971</u>	<u>1 534 436</u>
Summa eget kapital	<u>4 967 780</u>	<u>4 320 032</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21 14 831 656	9 579 997
	<u>14 831 656</u>	<u>9 579 997</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 22 7 590 472	9 096 639
Leverantörsskulder	190 580	-15 688
Aktuell skatteskuld	34 773	1 394
Övriga kortfristiga skulder	Not 23 36 517	28 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24 952 659	491 127
	<u>8 805 002</u>	<u>9 602 301</u>
Summa skulder	<u>23 636 658</u>	<u>19 182 298</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>28 604 437</u>	<u>23 502 330</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	647 748	817 259
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 235 776	786 035
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 883 524	1 603 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-212 820	56 857
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	708 867	-1 151 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 379 571	508 912
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 843 413	-424 190
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 843 413	-424 190
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 745 492	-525 398
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 745 492	-525 398
Årets kassaflöde	-1 718 350	-440 676
Likvida medel vid årets början	3 355 341	3 796 016
Likvida medel vid årets slut	1 636 991	3 355 341

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Räkenskapsår, kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående räkenskapsår. Det medför att årsredovisningen per 2023-12-31 inte går att jämföra med årsredovisningen per 2022-06-30.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Stomme	1,0%
Stammar	2,0%
El	2,5%
Fasad	5,0%
Fönster	2,0%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4,0%
Inre UH	1,3%
Styr o övervakning	6,7%
Rest/övrigt	2,0%
Tvättstuga	6,7%
Dränering	5,0%
Gästlägenhet	5,0%
Cykelförråd	4,0%
Laddstolpar	10,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-07-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 443 206	3 510 552
Hyror	358 651	263 550
Övriga avgifter; el, laddplats bil	342 568	151 958
Övriga intäkter; pant- o. överlåtelse- o. andrahandsavg., gästrum	45 672	16 629
	6 190 097	3 942 689
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	47 873	0
Återbäring försäkringsbolag	26 352	0
	74 225	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	508 974	248 070
Reparationer	140 649	113 000
El	356 213	213 711
Uppvärmning	725 682	493 981
Vatten	350 543	212 074
Sophämtning	134 004	81 694
Övriga avgifter	322 576	225 110
Förvaltningskostnader	406 547	263 644
Fastighetsavgift	135 497	100 254
Övriga driftskostnader	70 412	24 551
	3 151 098	1 976 088
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	0	37 248
Underhåll garage och p-platser	0	12 875
Underhåll huskropp utvändigt	63 787	24 714
	63 787	74 836
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	165 000	100 819
Vicevärdsarvode	0	1 500
Sociala kostnader	20 394	17 106
	185 394	119 425
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 208 449	769 137
Installationer	0	14 904
Markanläggningar	27 327	1 995
	1 235 776	786 035
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	22 474	434
Ränteintäkter skattekonto	1 040	0
Övriga finansiella intäkter	0	78
	23 514	513
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 002 749	166 688
Övriga finansiella kostnader	1 284	2 871
	1 004 033	169 559

Noter	2023-12-31	2022-06-30
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 310 727	32 310 727
Årets nyanskaffning, fönster	5 990 231	0
Årets nyanskaffning, tvättstuga	847 134	0
Årets nyanskaffning, dränering	679 869	0
Årets nyanskaffning, gästlägenhet	370 204	0
Omklassificerat från Inventarier, temperaturgivare	107 375	0
Årets utranering	-650 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 655 378	32 310 727
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 018 908	-12 249 771
Årets omklassificeringar	-53 689	0
Årets utranering	650 162	0
Årets avskrivningar	-1 208 449	-769 137
Utgående avskrivningar	-13 630 884	-13 018 908
Bokfört värde	26 024 494	19 291 819
Taxeringsvärde för Kämparvet 11. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	40 000 000	40 000 000
Mark - bostäder hyreshus	16 400 000	16 400 000
	56 400 000	56 400 000
Taxeringsvärde totalt	56 400 000	56 400 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	291 965	291 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 965	291 965
Bokfört värde	291 965	291 965
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	299 200	0
Årets nyanskaffning, cykelförråd	0	299 200
Omklassifiering från Inventarier, laddstolpar	124 990	0
Bidrag från Naturvårdsverket, laddstolpar	-62 496	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 694	299 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 995	0
Omklassificering avskrivningar laddstolpar	-4 166	
Årets avskrivningar	-27 327	-1 995
Utgående avskrivningar	-33 488	-1 995
Bokfört värde	328 206	297 205

Noter	2023-12-31	2022-06-30			
Not 13 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	283 740	158 750			
Årets investeringar	0	124 990			
Omklassificering till byggnad, temperaturgivare	-107 375	0			
Omklassificering till markanläggning, laddstolpar	-124 990	0			
Årets avyttringar	-51 375	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	283 740			
Ingående avskrivningar	-109 230	-94 326			
Återförda avskrivningar pga avyttring	51 375	0			
Omklassificering	57 855	-14 904			
Utgående avskrivningar	0	-109 230			
Bokfört värde	0	174 510			
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investeringar, belysning garage	18 469	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 469	0			
Not 15 Långfristiga placeringar					
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500			
	3 500	3 500			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	313	-4 165			
	313	-4 165			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	59 980	8 090			
	59 980	8 090			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlånning. Löptid 2024-09-01, ränta 3,30%	1 000 000	0			
	1 000 000	0			
Not 19 Kassa och bank					
Bankkonto	23 035	3 355 341			
	23 035	3 355 341			
Not 20 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	469 850	2 315 746	717 177	817 259
Omföring av årets resultat enligt årstämma				817 259	-817 259
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-63 787	63 787	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			500 000	-500 000	
Årets resultat					647 748
Belopp vid årets slut	0	469 850	2 751 959	1 098 223	647 748

Noter		2023-12-31	2022-06-30			
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2951649579	4,15%	2028-09-25	5 170 705	202 776	
Swedbank	2951649587	4,89%	2024-09-25	4 522 700	99 400	
Swedbank	2953735582	4,39%	2026-09-25	8 133 223	264 496	
Swedbank	2955125766	4,89%	2024-09-25	2 548 000	52 000	
Swedbank	2955150061	4,15%	2028-09-25	2 047 500	52 500	
				22 422 128	671 172	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 831 656		
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					19 066 268	
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					23 150 000	20 056 525
Summa ställda säkerheter					23 150 000	20 056 525
Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				671 172	566 672	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 919 300	8 529 967	
				7 590 472	9 096 639	
Not 23 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter				8 300	0	
Källskatt				0	0	
Mervärdesskatt				28 217	28 217	
Övriga kortfristiga skulder				0	612	
				36 517	28 829	
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter				397 211	49 791	
Upplupna räntekostnader				8 352	0	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				547 096	441 336	
				952 659	491 127	

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Christer Lundgren

.....
Jessica Johansson

.....
Jörgen Dahlin

.....
Kaj Mander

.....
Kerstin Liljegren

.....
Peter Olofsson

.....
Tuomo Valkola

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Adam Eriksson Levd

KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kämparvet, org. nr 783200-1809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kämparvet för år 2023.

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 2023 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.

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 uppger, 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

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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Kämparvet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kämparvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:43:35



KERSTIN LILJEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 06:12:16



JÖRGEN DAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:36:36



JESSICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:47:13



ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:55:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

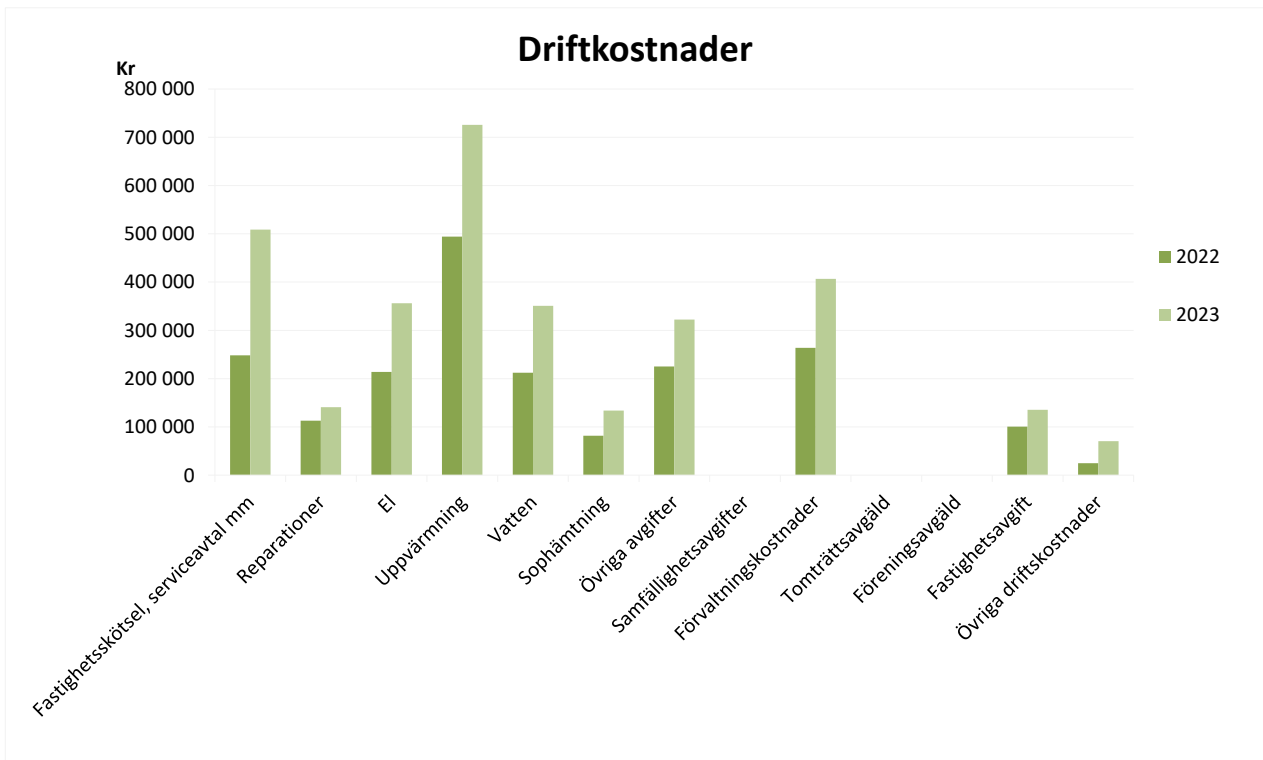
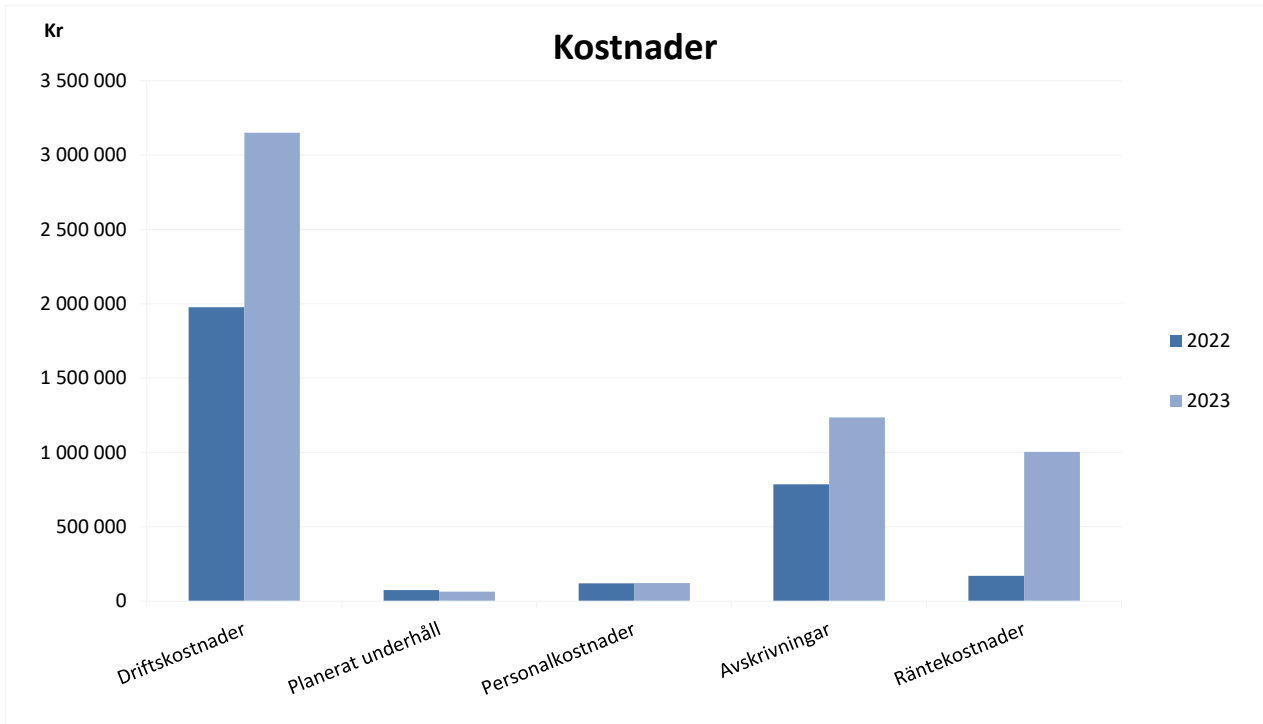
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kämparvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:57:05







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Kämparvet



415
KR/KVM
SPARANDE



4 625
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



295
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



781
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 415 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4 625 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 295 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 781 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.