

Årsredovisning 2025

Brf Kämpevägen

769603-5117



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kämpevägen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 750 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 750 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magdalena Hagelind	Ordförande
Ulf Davidsson	Suppleant
Malin Lindh	Styrelseledamot
Patric Andersson	Styrelseledamot
Thomas Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Mona Sandlund
Christian Sandlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Genomfört ventilations rengöring

Ansatt ett antal träd

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 906	1 819	1 817	1 840
Resultat efter fin. poster	-468	-802	-741	-460
Soliditet (%)	45	46	48	49
Yttre fond	2 249	1 750	1 750	1 750
Taxeringsvärde	85 920	86 315		
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	644	643	652
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,54	99,56	99,97
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 319	5 371	5 371	5 408
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 319	5 371	5 371	5 408
Sparande / kvm totalyta, kr	99	-57	-5	100
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	82	71	74
Räntekänslighet (%)	7,72	8,34	8,35	8,30

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

vi har inte gått med förlust men har en mer ansträngd ekonomi än tidigare pågrund av stora utgifter och ett minskat kapital.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	14 200	-	-	14 200
Upplåtelseavgifter	1 400	-	-	1 400
Fond, yttre underhåll	1 750	-	499	2 249
Balanserat resultat	-3 512	-802	-499	-4 813
Årets resultat	-802	802	-468	-468
Eget kapital	13 036	0	-468	12 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 813
Årets resultat	-468
Totalt	-5 281

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	499
Balanseras i ny räkning	-5 780
	-5 281

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 906	1 825
Övriga rörelseintäkter	3	-0	2
Summa rörelseintäkter		1 906	1 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 170	-1 213
Övriga externa kostnader	8	-218	-131
Personalkostnader	9	30	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593	-647
Summa rörelsekostnader		-1 952	-2 052
RÖRELSERESULTAT		-45	-225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-424	-580
Summa finansiella poster		-422	-577
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-468	-802
ÅRETS RESULTAT		-468	-802

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	26 841	27 434
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 841	27 434
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	21	21
Summa finansiella anläggningstillgångar		21	21
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 862	27 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-14	5
Övriga fordringar	14	677	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	219	197
Summa kortfristiga fordringar		882	678
Kassa och bank			
Kassa och bank		37	36
Summa kassa och bank		37	36
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		919	714
SUMMA TILLGÅNGAR		27 781	28 169

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 600	15 600
Fond för yttre underhåll		2 249	1 750
Summa bundet eget kapital		17 849	17 350
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 813	-3 512
Årets resultat		-468	-802
Summa ansamlad förlust		-5 281	-4 314
SUMMA EGET KAPITAL		12 568	13 036
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 840	3 786
Summa långfristiga skulder		10 840	3 786
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 786	10 840
Leverantörsskulder		362	183
Skatteskulder		16	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	208	304
Summa kortfristiga skulder		4 372	11 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 781	28 169

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-45	-225
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	593	647
	548	422
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-437	-584
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112	-161
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5	16
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92	110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200	-35
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	200	-35
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	511	547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	711	511

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kämpevägen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,32 %
Yttertak	2,20 %
Fasader	2,20 %
Balkonger	1,73 %
Fönster	3,66 %
Stamledningar VA	2,35 %
Stamledningar Värme	1,14 %
Ventilation	8,23 %
El	2,35 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 830	1 754
Vatten	65	65
Övriga intäkter	11	6
Summa	1 906	1 825

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	0	2
Summa	-0	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	1	0
Besiktning och service	0	15
Trädgårdsarbete	89	65
Övrigt	4	55
Snöskottning	46	69
Summa	140	204

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	39
Bostäder VVS	199	0
VA	2	0
Värme	0	19
Ventilation	0	33
El	7	2
Försäkringsärende/vattenskada	0	18
Summa	208	110

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	28	38
Vatten	234	186
Sophämtning	114	134
Summa	377	358

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	154	151
Kabel-TV	16	0
Bredband	43	170
Fastighetsskatt	232	220
Summa	445	541

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	8
Övriga förvaltningskostnader	166	43
Revisionsarvoden	-2	-12
Ekonomisk förvaltning	54	92
Summa	218	131

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-23	47
Sociala avgifter	-6	14
Summa	-30	60

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	423	579
Övriga räntekostnader	1	0
Övriga finansiella kostn	0	0
Summa	424	580

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 837	39 837
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 837	39 837
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 402	-11 756
Årets avskrivning	-593	-647
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 996	-12 402
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 841	27 434
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 500</i>	<i>3 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 195	50 795
Taxeringsvärde mark	34 725	35 520
Summa	85 920	86 315

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313	313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313	313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-313	-313
Utgående ackumulerad avskrivning	-313	-313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	21	21
Summa	21	21

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2	0
Valutakonto	0	346
Nabo klientmedelskonto	421	129
Borgo	253	0
Summa	677	475

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	197
Försäkringspremier	160	0
Kabel-TV	19	0
Förvaltning	16	0
Summa	219	197

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-02-17	2,91 %	5 600	5 600
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,86 %	3 786	3 786
Nordea Hypotek	2027-04-21	2,76 %	5 240	5 240
Summa			14 626	14 626
Varav kortfristig del			3 786	10 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 626 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	4	0
Utgiftsräntor	73	86
Löner	0	50
Sociala avgifter	0	15
Förutbetalda avgifter/hyror	131	131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8
Beräknat revisionsarvode	0	14
Summa	208	304

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 423 000	24 423 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Järfälla

Magdalena Hagelind
Ordförande

Malin Lindh
Styrelseledamot

Patric Andersson
Styrelseledamot

Thomas Eriksson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 08:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:

rkQ8aK6kGg

ENVELOPE ID:

Hkb8pYpyzg-rkQ8aK6kGg

DOCUMENT NAME:

Brf Kämpevägen, 769603-5117 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

17 pages

SHA-512:

e8345ab9999f4c2ddb5c55ad7bfc5a9518f58cba88aa05
46173e95b5879a531d108d9159352f4b6a60c3636d89df
050d35406b729f15eed1ca2eb5045a497345

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIC ANDERSSON a_patric@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 09:09 23.05.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 77.78.204.222
2. MAGDALENA HAGELIND magdalena@salt.dev	 Signed Authenticated	25.05.2026 08:11 25.05.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.219
3. MALIN LINDH malin.lindh1@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 08:56 22.05.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.17.244
4. THOMAS ERIKSSON jerksonjerkson@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 18:00 01.06.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.158
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 08:22 02.06.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed