



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kamphav



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kamphav

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2000 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren, förutom underhåll av balkongerna 2022.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

#### Styrelsen

Peter Bergsten	Ordförande
Ingrid Malmheden Yman	Ledamot
Hans Sundin	Ledamot
Fredrik Söderlind	Ledamot

Björgvin Hjörvarsson	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carl Swartling	Ordinarie Intern
Caisa Öster	Ordinarie Intern
Juuso Jäppilä	Suppleant Intern
Birgitta Johansson	Suppleant Intern

### Valberedning

Roger Bergström  
Birgitta Johansson  
Niina Sallmén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Fjärdingen 17:1	1937	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

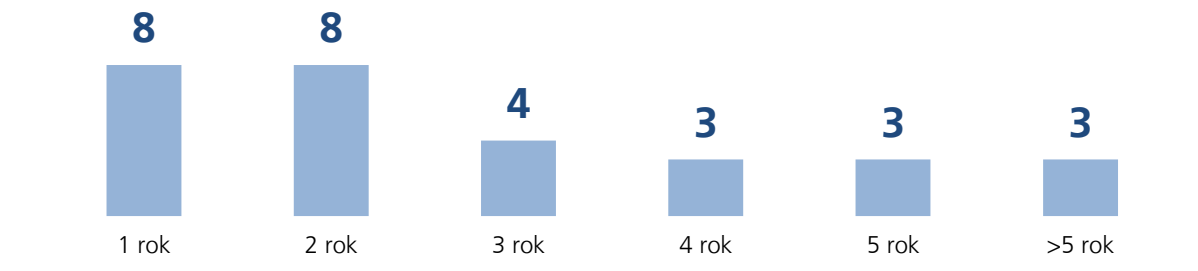
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 107 m<sup>2</sup>, varav 2 042 m<sup>2</sup> utgör boyta och 65 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager för trycksaker	65 m <sup>2</sup>	1 år i taget

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Torkrum  
Mangelrum  
Cykelförråd  
Motions- och hobbyrum  
Utrymme för barnvagnar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av nytt inpasseringssystem och porttelefoni	2021	
Utrustning av motions- och hobbylokal	2021	
Stamspolning av alla stammar i fastigheten	2020	
Energideklaration	2020	
Slipning och målning av golv i gamla garaget samt målning av tak och väggar	2020	Flytt av bordtennisbord och motionsredskap samt inredning av enkelt hobbyrum
Radonmätning	2019	
Sotning & Brandskyddskontroll	2019	
Dränering av fastighet mot innergård	2019	Fuktmätning i källaren genomförd utan anmärkning
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	
Upprustning av tvättstugan och torkrum	2017 - 2018	
Montering av takbryggor	2017	
Utbyte av takrännor 2B	2015	
Byte till säkerhetsdörrar (tamburdörrar)	2015	
Blästring och målning av tak	2014	
Blästring och målning av grind	2013	
Borttagning av garage och garagedfart	2013	
Anläggning av uteplats	2013	
Taköversyn och åtgärder	2012	
Översyn och justering av värmesystem	2012	
Underhållsplan, uppdatering	2012	
Plåtning av skorstenar	2011	
Ny reglerutrustning för värme	2011	
Nya dagvattenledningar på gården	2011	
Större reparation av hiss	2007	
Fasadrenovering, nya fönster, balkongrenovering, större plåtarbeten på tak, tilläggsisolering burspråk	2007 - 2009	
Stamrenovering	2005 - 2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av balkonger	2022	Upphandling av entreprenör gjordes hösten 2021

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel och lokalvård	PD Miljövårdsservice & Förvaltning
Hisservice	Kone
Reglerutrustning för värme	Siemens
Avfallshantering	Ragn-Sells AB, Uppsala Vatten och Avfall AB
Behörighetsavtal	ASSA
Tjänsteavtal, individuell mätning	Infometric

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar har alla lägenheter genom föreningens försorg erhållit brandvarnare.

Våra trapphus och gemensamma utrymmen har utrustats med brandvarnare och i anslutning till tvättstuga/torkrum finns brandsläckare och brandfilt.

## Övrig information

En Miljögrupp bildades i föreningen 2015 och har sedan dess arbetat med hållbarhetsfrågor. Detta har bland annat lett till utökad sopsortering med:

Insamling av batterier och glödlampor,  
elavfall (trasig hushållselektronik, hårtorkar, mobiltelefoner, laddare)  
farligt avfall (kemikalier, färgrester, sprayförpackningar och fett/oljor)  
deponi (trasigt porslin, keramik, lerkrukor och lecakulor)  
textilier, skor och leksaker för återvinning  
Genom Miljögruppens försorg körs detta till återvinningscentral.

## Föreningens ekonomi

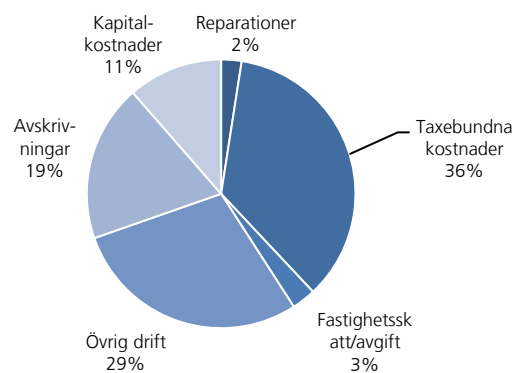
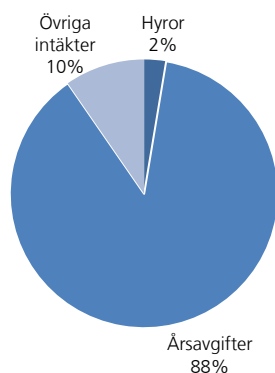
Under senare delen av verksamhetsåret konkurrerades vår nuvarande bank. Detta medförde en rejäl sänkning av räntan vilket ger besparingar för föreningen.

Ett lån som tidigare låg med fast ränta har övergått till rörlig ränta och en extra amortering har gjorts under verksamhetsåret.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>949 223</b>	<b>830 717</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 573 196	1 588 420
Finansiella intäkter	106	68
Ökning av kortfristiga skulder	75 435	0
	<b>1 648 736</b>	<b>1 588 488</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	986 350	988 186
Finansiella kostnader	167 375	203 471
Ökning av kortfristiga fordringar	54 061	72
Minskning av långfristiga skulder	450 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	78 254
	<b>1 657 786</b>	<b>1 469 982</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>940 174</b>	<b>949 223</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-9 050</b>	<b>118 506</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utrustning av motions- och hobbyrum med underlagsmatta, roddmaskin, crosstrainer, motionscykel och styrketräningsutrustning. Rummet har försetts med rinnande vatten och diskbänk samt draperi för avskärmning mellan hobbydel och bordtennisbord.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	676	676	676	676
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	258	258	258	258
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 473	4 693	4 791	4 987
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	29	41	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	137	146	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	31	16	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	79	97	100	92
Soliditet (%)	10	8	7	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	145	122	146	-198
Nettoomsättning (tkr)	1 573	1 569	1 567	1 496

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 042 m<sup>2</sup> bostäder och 65 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	232 000	0	0	232 000
Fond för yttre underhåll	298 701	102 750	-68 088	264 039
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>530 701</b>	<b>102 750</b>	<b>-68 088</b>	<b>496 039</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	359 329	-102 750	189 786	272 293
Årets resultat	144 504	144 504	-121 698	121 698
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>503 833</b>	<b>41 754</b>	<b>68 088</b>	<b>393 991</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 034 534</b>	<b>144 504</b>	<b>0</b>	<b>890 030</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	144 504
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	462 079
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 750
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>503 833</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>503 833</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 573 076	1 568 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	19 498
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 573 196</b>	<b>1 588 420</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-858 368	-884 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 348	-66 418
Personalkostnader	Not 6	-37 633	-37 386
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-275 073	-275 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 261 423</b>	<b>-1 263 319</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>311 773</b>	<b>325 101</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 375	-203 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-167 269</b>	<b>-203 403</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>144 504</b>	<b>121 698</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>144 504</b>	<b>121 698</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	9 524 070	9 799 143
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 524 070</b>	<b>9 799 143</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 524 070</b>	<b>9 799 143</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-186	-186
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 007 885	806 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	721
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 007 699</b>	<b>806 688</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		255	156 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>255</b>	<b>156 255</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 007 954</b>	<b>962 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 532 024</b>	<b>10 762 086</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		232 000	232 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	298 701	264 039
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>530 701</b>	<b>496 039</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		359 329	272 293
Årets resultat		144 504	121 698
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>503 833</b>	<b>393 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 034 534</b>	<b>890 030</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 384 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 384 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 134 000	4 200 000
Leverantörsskulder		151 056	75 296
Övriga skulder		0	8 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	212 435	204 527
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 497 490</b>	<b>4 488 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 532 024</b>	<b>10 762 086</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsreovering	33 år	33 år
Hissanläggning	15 år	15 år
Stambyte	65 år	65 år
Fasad	45 år	45 år
Säkerhetsdörrar	60 år	60 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 380 483	1 380 483
Hyror lokaler	16 800	16 800
Hyror parkering	24 480	24 480
Bredbandsintäkter	63 240	63 240
Elintäkter	40 020	64 139
Elintäkter moms	41 276	117
Avgift andrahandsuthyrning	6 743	19 624
Öresutjämning	33	39
	<b>1 573 076</b>	<b>1 568 922</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Försäkringsersättning	0	19 018
	Övriga intäkter	120	480
		<b>120</b>	<b>19 498</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 287	79 260
	Fastighetsskötsel beställning	6 018	219
	Städning entreprenad	59 280	57 816
	Sotning	0	942
	Hissbesiktning	1 804	1 779
	Myndighetstillsyn	2 420	9 342
	Gemensamma utrymmen	12 381	5 613
	Sophantering	0	3 075
	Gård	1 164	1 291
	Serviceavtal	14 977	13 101
	Förbrukningsmateriel	4 806	4 971
	Teleport/hissanläggning	2 163	2 115
	Brandskydd	0	2 669
		<b>186 299</b>	<b>182 192</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	206	0
	Lokaler	4 089	0
	Entré/trapphus	8 750	1 394
	Lås	5 434	4 354
	VVS	12 017	5 223
	Elinstallationer	4 942	3 824
	Hiss	0	1 500
	Tak	0	11 313
	Fasad	0	750
		<b>35 438</b>	<b>28 358</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	31 250
	VVS	0	36 250
	Elinstallationer	-30 000	0
	Balkonger/altaner	0	588
		<b>-30 000</b>	<b>68 088</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	84 526	61 185
	Värme	305 824	288 780
	Vatten	71 243	64 342
	Sophämtning/renhållning	57 324	45 691
		<b>518 916</b>	<b>459 998</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 738	40 608
	Bredband	62 836	62 868
		<b>104 574</b>	<b>103 476</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>43 141</b>	<b>42 271</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>858 368</b>	<b>884 383</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	0	469
	Tele- och datakommunikation	3 719	3 331
	Juridiska åtgärder	9 969	0
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Föreningskostnader	788	938
	Styrelseomkostnader	2 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	293	0
	Förvaltningsarvode	50 208	45 408
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	3 294	1 831
	Korttidsinventarier	13 889	1 090
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 950
		<b>90 348</b>	<b>66 418</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 713	30 745
	Sociala kostnader	6 920	6 641
		<b>37 633</b>	<b>37 386</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	9 100	9 100
	Förbättringar	265 973	266 034
		<b>275 073</b>	<b>275 133</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 668 218	13 668 218
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 668 218</b>	<b>13 668 218</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 869 075	-3 593 941
	Årets avskrivningar enligt plan	-275 073	-275 133
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 144 148</b>	<b>-3 869 075</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 524 070</b>	<b>9 799 143</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	65 000	65 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 083 000	18 083 000
	Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
		<b>35 883 000</b>	<b>35 883 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	35 800 000	35 800 000
	Lokaler	83 000	83 000
		<b>35 883 000</b>	<b>35 883 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 154	129 154
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>129 154</b>	<b>129 154</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-129 154	-129 154
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-129 154</b>	<b>-129 154</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	2 622	2 622
	Skattefordran	9 692	10 562
	Momsavräkning	10 641	0
	Klientmedel hos SBC	508 832	792 969
	Fordringar kreditfakturer	45 011	0
	Räntekonto hos SBC	431 087	0
		<b>1 007 885</b>	<b>806 153</b>



<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta		0	721
			<b>0</b>	<b>721</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		264 039	161 289
	Reservering enligt stadgar		102 750	102 750
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-68 088	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>298 701</b>	<b>264 039</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>			
	Swedbank	0,310 %	2 572 500	2 690 500	Rörligt
	Swedbank	0,290 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,310 %	2 561 500	2 893 500	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 134 000</b>	<b>9 584 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 134 000	-4 200 000	
			<b>0</b>	<b>5 384 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 254 000	12 254 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	29 000	29 226
	Sociala avgifter	9 112	8 891
	Ränta	21 204	0
	Avgifter och hyror	153 119	166 411
		<b>212 435</b>	<b>204 527</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översyn av lägenhetsbalkonger kommer att ske under våren 2022. Upphandling av entreprenör skedde under hösen 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den 4/4 2022



Peter Bergsten  
Ordförande



Ingrid Malmheden Yman  
Ledamot

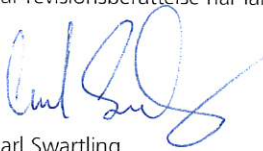


Hans Sundin  
Ledamot



Fredrik Söderlind  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2022



Carl Swartling  
Intern revisor



Caisa Öster  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMPHAV

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Granskningen har gjorts enligt god revisionssed.

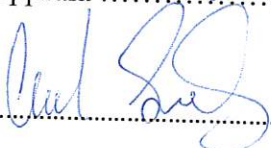
Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala .....

6/4 - 2022



Carl Swartling

Vald revisor

Uppsala.....

6/4 2022



Caisa Öster

Vald revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 380 000	1 380 483	1 380 000
Hyror lokaler	16 000	16 800	16 000
Hyror parkering	24 000	24 480	24 000
Bredbandsintäkter	63 000	63 240	63 000
Elintäkter	64 139	40 020	0
Elintäkter moms	0	41 276	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 743	0
Öresutjämning	0	33	0
Övriga intäkter	0	120	0
	<b>1 547 139</b>	<b>1 573 196</b>	<b>1 483 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-83 000	-81 287	-81 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-6 018	-4 000
Städning entreprenad	-61 000	-59 280	-59 000
Sotning	-1 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 804	-2 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-2 420	-5 000
Gemensamma utrymmen	-13 000	-12 381	-1 000
Sopphantering	-2 000	0	0
Gård	-2 000	-1 164	-2 000
Serviceavtal	-14 000	-14 977	-15 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 806	-2 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 163	-3 000
Brandskydd	-3 000	0	0
	<b>-200 000</b>	<b>-186 299</b>	<b>-174 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-19 000	-206	-150 000
Lokaler	0	-4 089	0
Entré/trapphus	0	-8 750	0
Lås	0	-5 434	0
VVS	0	-12 017	0
Elinstallationer	0	-4 942	0
	<b>-19 000</b>	<b>-35 438</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Elinstallationer	0	30 000	0
Balkonger/altaner	-500 000	0	0
	<b>-500 000</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-64 000	-84 526	-91 000
Värme	-301 000	-305 824	-320 000
Vatten	-65 000	-71 243	-66 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-57 324	-46 000
	<b>-478 000</b>	<b>-518 916</b>	<b>-523 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-43 000	-41 738	-40 000
Bredband	-66 000	-62 836	-66 000
	<b>-109 000</b>	<b>-104 574</b>	<b>-106 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-43 141	-41 000
	<b>-42 000</b>	<b>-43 141</b>	<b>-41 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 719	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-9 969	0
Föreningskostnader	-1 000	-788	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-2 500	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-293	-1 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-50 208	-47 000
Förvaltningsarvoden övriga	-8 000	0	0
Administration	-2 000	-3 294	-2 000
Korttidsinventarier	0	-13 889	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	<b>-70 000</b>	<b>-90 348</b>	<b>-64 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-30 713	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-6 920	-10 000
	<b>-40 000</b>	<b>-37 633</b>	<b>-40 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-10 000	-9 100	-10 000
Förbättringar	-267 000	-265 973	-267 000
	<b>-277 000</b>	<b>-275 073</b>	<b>-277 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 735 000</b>	<b>-1 261 423</b>	<b>-1 375 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-187 861</b>	<b>311 773</b>	<b>108 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	87	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-95 000	-167 375	-213 000
	<b>-95 000</b>	<b>-167 269</b>	<b>-213 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-282 861</b>	<b>144 504</b>	<b>-105 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)