

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2017-12-31

Org.nr 716444-9865

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamomillen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1 – 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6 – 7
Noter och underskrifter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2017-12-31

Org.nr 716444-9865

## Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB.

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Föreningen hade sin föreningsstämma den 15 maj 2017. Vid föreningsstämman var 27 röstberättigade medlemmar närvarande.

Den löpande ekonomin och föreningens underhållsplan är två centrala delar inom föreningens verksamhet. Dessa viktiga delar i föreningens verksamhet är något som kommer att fortsätta framöver att ha uppdaterade samt kontroll över, inom föreningen.

Under året behövde inte föreningen göra några avgiftshöjningar. Styrelsen ser inte något behov att höja några avgifter i dagsläget. Fiber har installerats till samtliga bostadsrätter, 47 stycken. Vid senare tidpunkt ändrade vi våra porttelefoner till digital anslutning.

Två vattenläckor, en på sensommaren och en i december, inträffade utanför styrelserummet, en koppling hade gett med sig. Vilket orsakade kostnader som vi inte hade räknat med. Väggspanelen på norra soprummets södersida är utbytt och en stolpe vi trädgårdsförrådet. Målning har utförts på södersidan av det södra soprummet. En ny häck har planterats mellan uppgång 38 och 40. Asfaltering gjordes där ett hål fanns på gångbanan vid gavelsidan av husets uppgång 48.

Installation av automatisk belysning i våra sop- och cykelrum. Rensning av ventilationskanaler, OVK. Vaktbolaget Nokas har vi haft under året. Utöver detta så har föreningen gjort en extra amortering på 500 000 kronor.

Föreningsdagar har under året varit aktuella, en på våren och en på hösten. Medlemmar träffas och gör enklare trädgårdsarbeten. Föreningsdagen avslutas alltid med korvgrillning och fika som brukar vara ett uppskattat inslag.



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2017-12-31

Org.nr 716444-9865

## Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt en rak avskrivning enligt BFN 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Årets avskrivning har gjorts med 1,06 procent (896 172).

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsskatten har 2008-01-01 ersatts med fastighetsavgift. Avgiften för flerbostadshus uppgick år 2017 till 1 315 kr/lägenhet. Föreningen betalar hel fastighetsavgift fr.o.m. år 2016

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 124 428	3 124 428	3 124 428	3 063 132
Resultat efter fin. Poster	30 367	312 378	-148 141	-677 236
Soliditet i %	63,6	63,1	62,4	61,9
Årsavgift/ kvm totalyta	829	829	829	812
Lån/kvm totalyta	8 782	8 994	9 226	9 385
Värmekostnad/kvm totalyta	106	103	106	101

Totalyta är 3 770 kvm.

## Förändring av eget kapital

	<b>Insatser &amp; upplåt.avg</b>	<b>Yttre rep.fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	55 967 000	2 052 540	233 750	312 378
Disposition av föreg års resultat			312 378	-312 378
Avsättning yttre rep. fond		591 000	-591 000	
Återtagande av yttre rep. fond		-139 000	139 000	
Årets resultat				30 367
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 967 000</b>	<b>2 504 540</b>	<b>94 128</b>	<b>30 367</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat resultat	94 128
Årets resultat	<u>30 367</u>
	124 495

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så att:

Avsättning yttre reparationsfond	591 000
I ny räkning överförs	<u>-466 505</u>
	124 495

## Resultaträkning

BRF KAMOMILLEN 716444-9865		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Not	2017	2016
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		3 124 428	3 124 428
Övriga intäkter	2	<u>192 017</u>	<u>9 326</u>
<i>Summa intäkter</i>		3 316 445	3 133 754
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Elavgifter		-26 034	-30 012
Värme		-399 054	-388 141
Vatten & Avlopp		-204 095	-94 793
Renhållning		-71 638	-80 145
Trädgård		-34 428	-67 877
Reparation & underhåll		-253 338	-216 038
Hisskostnad		-77 916	-74 450
Vattenläcka	3	-239 009	0
Fastighetsförsäkring		-42 502	-35 799
Fastighetsavgift		-61 805	-59 596
Kabel-TV		-24 998	-24 628
Fastighetsskötsel		-233 949	-219 306
Styrelsearvode, inkl soc avg	4	-56 164	-54 349
Revisionsarvode		-12 481	-11 394
Förvaltningsarvode		-43 059	-42 718
Övriga fastighetskostnader		-61 932	-32 573
Avskrivning fiberinstallation	6	-54 430	0
Avskrivning byggnad	6	<u>-896 172</u>	<u>-896 172</u>
<i>Summa kostnader</i>		-2 793 003	-2 327 991
<b>Resultat före finansnetto</b>		<b>523 442</b>	<b>805 763</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	5	42	90
Räntekostnader		<u>-493 117</u>	<u>-493 475</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 367</b>	<b>312 378</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>30 367</u></b>	<b><u>312 378</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avgår avskrivningar		950 602	896 172
Tillkommer amorteringar		-800 000	-875 000
<b>Likvidmässigt resultat</b>		<b>180 969</b>	<b>333 550</b>

# Balansräkning

BRF KAMOMILLEN 716444-9865		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 113 116	91 009 288
Fiberinstallation	6	<u>489 874</u>	<u>0</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		90 602 990	91 009 288
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar		16 616	16 574
Förutbet kostn & uppl intäkter	7	106 661	104 205
Kassa och bank	8	<u>1 459 894</u>	<u>1 751 963</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 583 171	1 872 742
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>92 186 161</u></b>	<b><u>92 882 030</u></b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 018 000	32 018 000
Upplåtelseavgifter		23 949 000	23 949 000
Yttre reparationsfond		2 504 540	2 052 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		94 128	233 750
Årets resultat		30 367	312 378
<b>Summa eget kapital</b>		58 596 035	58 565 668
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>32 808 000</u>	<u>33 608 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		32 808 000	33 608 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	300 000	300 000
Leverantörsskulder	10	74 441	53 851
Skatteskuld		7 183	4 970
Övriga skulder	11	0	23 339
Uppl. kostn & förutbet intäkter	12	<u>400 502</u>	<u>326 202</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		782 126	708 362
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b><u>92 186 161</u></b>	<b><u>92 882 030</u></b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2017-12-31

Org.nr 716444-9865

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

<b>Not 2 Övriga intäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Överlåtelseavgifter	19 055	9 326
Försäkringsersättningar	<u>172 962</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>192 017</b>	<b>9 326</b>

<b>Not 3 Vattenläcka</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparation för vattenläcka	239 009	0

<b>Not 4 Styrelsearvode och sociala kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode	44 800	44 300
Sociala avgifter	<u>11 364</u>	<u>10 049</u>
<b>Summa</b>	<b>56 164</b>	<b>54 349</b>

<b>Not 5 Ränteintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bank och Skatteverket	42	90
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>90</b>

<b>Not 6 Anläggningstillgångar</b>		
<b>Byggnader och Mark</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 650 000	84 650 000
Ingående anskaffningsvärde mark & lagfart	11 250 000	11 250 000
<b>Utgående anskaffningsvärde totalt</b>	<b>95 900 000</b>	<b>95 900 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 890 712	-3 994 540
Årets avskrivningar	<u>-896 172</u>	<u>-896 172</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 786 884</b>	<b>-4 890 712</b>
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b><u>90 113 116</u></b>	<b><u>91 009 288</u></b>

År 2014 lade man om avskrivningen på byggnader från progressiv avskrivning till linjär avskrivning. Byggnaden skrivs av på totalt 100 år med start från 2005. Procentuell avskrivning från år 2014 blir därmed 1.06% av byggnadens anskaffningsvärde.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Tuve 15:204 uppgick per 2017-12-31 till 62 400 000 kr varav 48 000 000 avser byggnad och 14 400 000 avser mark. Hela taxeringsvärdet avser hushåll

J'

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2017-12-31

Org.nr 716444-9865

## Forts. not 6 Fiberinstallation

	2017	2016
Årets inköp	<u>544 304</u>	0
Utgående anskaffningsvärden totalt	<b>544 304</b>	0
Årets avskrivningar (10 %)	-54 430	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-54 430</u>	0
Utgående planenligt värde	<b>489 874</b>	0

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Kabel-TV	7 073	6 248
Föreningsavgift	5 470	5 470
Företagsförsäkringar	35 616	35 379
Fastighetsskötsel	<u>58 502</u>	<u>57 108</u>
Summa	<b>106 661</b>	<b>104 205</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2017	2016
Kassa	5 000	5 000
SHB	<u>1 454 894</u>	<u>1 746 963</u>
Summa	<b>1 459 894</b>	<b>1 751 963</b>

## Not 9 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 dec 2016	Amortering år 2017	Skuld 31 dec 2017	Amortering år 2018	Långfristig del av skuld
SHB	19 625 000	300 000	19 325 000	300 000	19 025 000
SHB	2 922 000	500 000	2 422 000	0	2 422 000
SEB	11 361 000	0	11 361 000	0	11 361 000
Summa	<u>33 908 000</u>	<u>800 000</u>	<u>33 108 000</u>	<u>300 000</u>	<u>32 808 000</u>

Lån	Skuld- belopp	Räntesats	Bundet till
SHB	19 325 000	1,30%	2020-09-01
SHB	2 422 000	0,85%	2018-03-01 Amort.fritt
SEB	<u>11 361 000</u>	1,85%	2019-12-28 Amort.fritt t o m 2019-12-28
	<b>33 108 000</b>		

## Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2017	2016
Fastighetsinteckningar	39 933 000	39 933 000



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2017-12-31

Org.nr 716444-9865

Not 10 Leverantörsskulder	2017	2016
El, Fjärrvärme	43 641	35 109
El-nät	2 294	2 471
Hissbesiktning	7 801	0
Renhållning	3 820	0
Medlemskap	5 470	5 470
Fastighetsförvaltning	<u>11 415</u>	<u>10 801</u>
<b>Summa</b>	<b>74 441</b>	<b>53 851</b>

Not 11 Övriga skulder	2017	2016
Soc. Avg och skatt på arvoden	0	23 339
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>23 339</b>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017	2016
Upplupna räntor	11 696	7 589
El, fjärrvärme	79 786	46 842
Revisionsarvode	8 000	8 000
Vatten/avlopp, avfall	45 920	20 848
Förutbetalda årsavgifter	<u>255 100</u>	<u>242 923</u>
<b>Summa</b>	<b>400 502</b>	<b>326 202</b>

## Underskrifter

Göteborg den 18/14 2018

  
Ingrid Jonsson

  
Marie Johannesson

  
Ulf Wennefalk

  
Almir Smajic

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/4 2018

  
Sören Maxén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Kamomillen**  
Org.nr 716444-9865

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamomillen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kamomillen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 20 april 2018



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor