

Årsredovisning för  
**BRF Kamomillen**  
716444-9865

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kamomillen, 716444-9865, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Beskattning

Föreningen är en så kallad privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade 2004-09-16 fastigheten Tuve 15:204 i Göteborgs kommun. Bostadsrättsföreningen Kamomillen bildades år 2004. Under året har sju överlåtelser skett.

#### Fastigheten

Fastigheten har sex trappuppgångar med hiss till tre våningsplan. Totalt finns det 47 stycken bostadsrätter i föreningen. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>
18 st	29 st

Den totala boarean är 3 770 kvm.

#### Förvaltning

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningen hade sin föreningsstämma den 23 maj 2018. Vid föreningsstämman var 17 röstberättigade medlemmar närvarande. Den löpande ekonomin och föreningens underhållsplan är två centrala delar inom föreningens verksamhet. Dessa viktiga delar i verksamheten är något som kommer att fortsätta framöver samt att vara uppdaterade och hållas kontroll över.

Under året beslutades att höja avgiften med 2 % under 2019

Planerat underhåll har under året belastat resultatet med 349 000kr. Största posten var målning av balkarna på balkongerna. Därutöver kontroll av värmepannan och ventilationssystemet. Utöver planerat underhåll energibesiktning, byte av expansionskärl, takläckage, tätninglist på dörrar och underhåll av bland annat värmepannan.

Avtalet avseende bevakning av Nokas upphörde vid halvårsskiftet.

Cykelrummet har rensats på omärkta cyklar. Dessa förvaras för närvarande i styrelserummet i avvaktan på att de bortforslas.

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

#### Medlemmar

Medlemmar vid årets slut 69

#### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Jonsson	Ordinarie ledamot
Nils Moberg	Ordinarie ledamot

*J,*

Almir Smajic                      Ordinarie ledamot  
Ulf Wennerfalk                  Ordinarie ledamot

Tommy Diniz                      Suppleant  
Thomas Johannesson          Suppleant

Sören Maxén                    Revisor  
Gothia Revision i Göteborg AB

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

#### Stadgar

Den senaste stadgar registrerades 2015-08-18.

#### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	3 124 428	3 124 428	3 124 428	3 124 428
Resultat efter finansiella poster	-174 143	30 366	312 378	-148 141
Soliditet, %	64	64	63	62
Årsavgift+ hyra/kvm totalyta	829	829	829	829
Lån/ kvm totalyta	8 702	8 782	8 994	9 226
Värmekostnad/kvm totalyta	114	106	103	106

Total bostastdsyta 3 770 kvm

#### Förändringar i eget kapital

	Insatser / upplätelser	Yttre rep.fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	55 967 000	2 504 540	94 128	30 366
Omföring av föreg års vinst			30 366	-30 366
Reservering fond för yttre underhåll		591 000	-591 000	
Årets resultat				-174 143
Vid årets slut	55 967 000	3 095 540	-466 506	-174 143

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att eget kapital, kronor -640 649 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-466 506
årets resultat	-174 143
<b>Totalt</b>	<b>-640 649</b>
disponeras för	
Avsättning till yttre reparationsfond	591 000
lanspråktagande av yttre reparationsfond	-338 000
balanseras i ny räkning	-893 649
<b>Summa</b>	<b>-640 649</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	1		
Omsättning	2	3 156 676	3 316 445
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		3 156 676	3 316 445
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 694 888	-1 606 961
Övriga externa kostnader	4	-151 210	-179 277
Personalkostnader	5	-55 564	-56 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-950 602	-950 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 852 264	-2 793 004
<b>Rörelseresultat</b>		304 412	523 441
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 555	-493 117
<b>Summa finansiella poster</b>		-478 555	-493 075
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-174 143	30 366
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-174 143	30 366
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-174 143	30 366

## Tillägg till resultaträkningen

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Resultat efter finansiella poster	-174 143	30 367
Avgår avskrivningar	950 602	950 602
Amortering av låneskulder	-300 000	-800 000
<b>Likvidmässigt resultat</b>	<b>476 459</b>	<b>180 969</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	89 216 944	90 113 116
Inventarier, verktyg och installationer	8	435 444	489 874
Summa materiella anläggningstillgångar		89 652 388	90 602 990
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		89 652 388	90 602 990
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 616	16 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	110 126	106 661
Summa kortfristiga fordringar		126 742	123 277
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 889 480	1 459 894
Summa kassa och bank		1 889 480	1 459 894
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 016 222	1 583 171
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		91 668 610	92 186 161

*J*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 018 000	32 018 000
Upplåtelseavgifter		23 949 000	23 949 000
Yttre reparationsfond			
		<u>3 095 540</u>	<u>2 504 540</u>
Summa bundet eget kapital		59 062 540	58 471 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-466 505	94 128
Årets resultat		-174 143	30 366
Summa fritt eget kapital		<u>-640 648</u>	<u>124 494</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>58 421 892</u>	<u>58 596 034</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	<i>10,11</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 508 000	32 808 000
Summa långfristiga skulder		<u>32 508 000</u>	<u>32 808 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>10</i>	300 000	300 000
Leverantörsskulder		85 807	74 441
Skatteskulder		4 959	7 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>12</i>	347 952	400 503
Summa kortfristiga skulder		<u>738 718</u>	<u>782 127</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>91 668 610</u>	<u>92 186 161</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,06
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Omsättning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter	3 124 428	3 124 428
Övrigt	32 248	192 017
<b>Summa</b>	<b>3 156 676</b>	<b>3 316 445</b>

### Not 3 Driftkostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Elavgifter	31 599	26 034
Värme	429 355	399 054
Vatten & avlopp	175 360	204 095
Renhållning	63 702	71 638
Trädgård	25 509	34 428
Reparation & underhåll	559 186	253 338
Hisskostnader	75 994	77 916
Vattenläcka	-	239 009
Bevakningskostnader	17 168	-
Försäkringspremie	43 170	42 502
TV/bredband	39 838	24 998
Fastighetsskötsel	234 007	233 949
<b>Summa</b>	<b>1 694 888</b>	<b>1 606 961</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Revisionsarvode	13 475	12 481
Förvaltningskostnader	44 213	43 059
Fastighetsavgift	62 839	61 805
Fastighetskostnader	30 683	61 932
<b>Summa</b>	<b>151 210</b>	<b>179 277</b>

#### Not 5 Personal

##### Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 499	44 800
<b>Summa</b>	<b>45 499</b>	<b>44 800</b>
Sociala kostnader	10 065	11 364

#### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	896 172	896 172
Inventarier, verktyg och installationer	54 430	54 430
<b>Summa</b>	<b>950 602</b>	<b>950 602</b>

#### Not 7 Anläggningstillgångar Byggnader och Mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	95 900 000	95 900 000
	95 900 000	95 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 786 884	-4 890 712
-Årets avskrivning enligt plan	-896 172	-896 172
	-6 683 056	-5 786 884
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 216 944</b>	<b>90 113 116</b>

#### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	544 304	544 304
Vid årets slut	544 304	544 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 430	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-54 430	-54 430
Vid årets slut	-108 860	-54 430
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>435 444</b>	<b>489 874</b>

J



### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	60 250	58 502
Medlemstidskrift	5 580	5 470
Tv	6 526	7 073
Försäkringspremie	37 770	35 616
	<u>110 126</u>	<u>106 661</u>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,86 % vilkorsdag 2019-12-28	11 361 000	11 361 000
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,30 % vilkorsdag 2020-09-01	18 725 000	19 025 000
Skulder till kreditinstitut, ränta 1,10 % vilkorsdag 2019-06-04	2 422 000	2 422 000
Totalt	<u>32 508 000</u>	<u>32 808 000</u>
Följande belopp förfaller till betalning ett år efter balansdagen	300 000	300 000
Totalt	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	39 933 000	39 933 000
Summa ställda säkerheter	<u>39 933 000</u>	<u>39 933 000</u>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	9 606	11 696
Förutbetalda årsavgifter	243 398	255 100
Fastighetsskötsel	-	28 964
EI -kostnader	-	717
Värmekostnader	53 695	50 105
Vatten & avlopp, renhållning	33 253	45 920
Beräknad revisionsarvode	8 000	8 000
	<u>347 952</u>	<u>400 502</u>

## Underskrifter

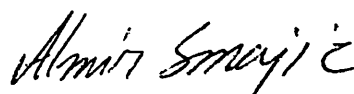
2019-05-15



Ulf Wennerfalk



Nils Moberg

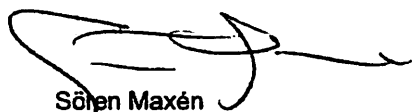


Almir Smajic



Ingrid Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 - 2019



Sören Maxén

Auktoriserad revisor, Gothia Revision i Göteborg AB

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# 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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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:

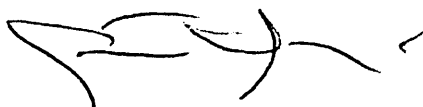
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16 maj 2019



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor