

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kamkoftan



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-03 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Carina Dahl	Ledamot
Robert Järnbrink	Ledamot
Mari Nilsson	Ledamot
Malena Madsdotter Rydman	Ledamot
Katarina Östlund	Ledamot

Kalle Cedervall                                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robert Järnbrink, Mari Nilsson och Malena Madsdotter Rydman.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG AB
Pia Westerlind	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Eva Johansson  
Susanne Samuelsson Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kamkoftan 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

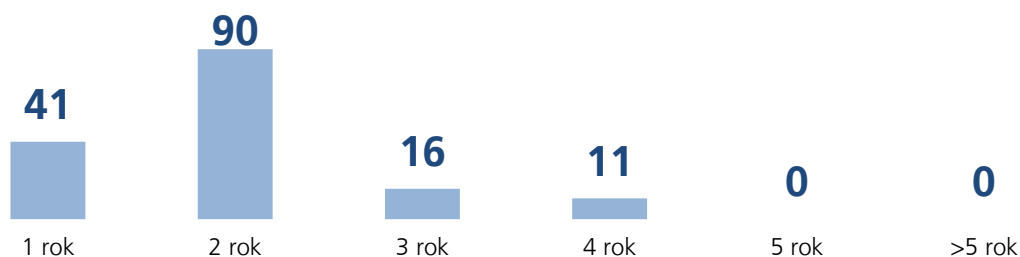
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 090 m<sup>2</sup>, varav 7 935 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 155 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 150 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

M&L Mark & Fastighetsservice  
Uppsala AB

### Yta

135 m<sup>2</sup>

### Löptid

2019-01-01

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Med övernattningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster och balkongdörrar låghus	2016	
Markarbeten	2016 - 2017	Uppfräschning av gårdens grönområden
Byte av plåttak på höghuset	2015	
Sophus utanför LSP 2	2015	Plombering av höghusets samtliga sopnedkast vilka ersattes med ett sophus utanför porten.
Stamspolning badrumsstammar	2014	
Stambyte kök	2013 - 2014	
Byte av tvättmaskiner	2013	Två gamla maskiner byttes
Energieffektiv belysning	2012	Ny trapphusbelysning
Källardörrar	2012	Utbyte av fyra källarytterdörrar
Tilläggsisolering vind	2012	
Uppgradering undercentral	2012	Ny styrning i undercentralen
Fönster tvättstugan	2012	Nya fönster mot gården
Planerat underhåll	År	
Renovering av taket på låghuset	2016-2017	
Stambyte under låghusen	2017	
Ytterbelysning	2017	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel inkl. jour
ML Mark & Fastighetservice	Markskötsel
Global Fastighetsservice	Trappstädning
Telia	Bredband och Kabel-TV
Ragn-Sells	Återvinning
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Hissunderhåll
Stockholm vatten	Hushållsopor
Fortum	Fjärrvärme
Stockholm vatten	Vatten
Q-Park	Parkering
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Presto	Brandbesiktning

### Föreningens ekonomi

Vi har blivit rekommenderade av SBC att tillämpa nya avskrivningsregler från K2 till K3.

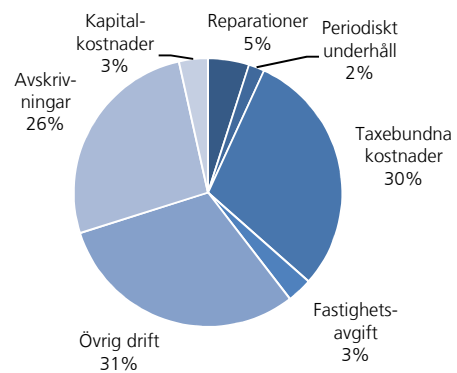
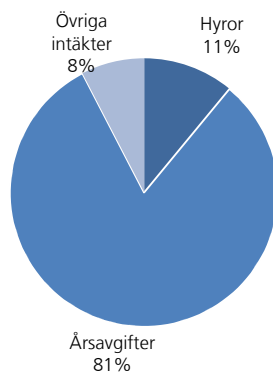
Hyresgästernas hyrespåslag blev 0,7% enligt Hyresnämndens rekommendationer.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 596 535</b>	<b>3 007 507</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 195 951	6 708 618
Finansiella intäkter	1 126	1 594
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 174
Medlemsinsatser	0	4 095 000
Ökning av långfristiga skulder	3 493 051	0
Ökning av kortfristiga skulder	482 929	0
	<b>11 173 057</b>	<b>10 817 386</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 044 645	6 052 407
Finansiella kostnader	250 151	396 105
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 869 448	0
Ökning av kortfristiga fordringar	274 054	0
Minskning av långfristiga skulder	0	733 340
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 505
	<b>11 438 298</b>	<b>7 228 358</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 331 304</b>	<b>6 596 535</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-265 231</b>	<b>3 589 028</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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2016 byttes samtliga fönster och balkongdörrar i låghusen. Arbetet utfördes av Dalkarlarna. I låghuset installerades även kodlås till alla ytterdörrar under 2016.

M-L bygg påbörjade underhållsarbete på föreningens grönområden vilka kommer att slutföras under 2017.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 150 st  
Överlåtelse under året: 16 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:196  
Tillkommande medlemmar:30  
Avgående medlemmar:20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:206

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	774	748	733	733
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 131	1 025	934	974
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 218	2 757	2 885	2 716
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	17	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	186	160	134	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	24	23	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	49	71	77
Soliditet (%)	74	77	75	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3	-592	-7 970	1 033
Nettoomsättning (tkr)	6 995	6 706	6 516	6 577

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 935 m<sup>2</sup> bostäder och 155 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	59 409 488	0	0	59 409 488
Upplåtelseavgifter	20 274 688	0	0	20 274 688
Fond för yttre underhåll	750 000	750 000	-795 000	795 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>80 434 176</b>	<b>750 000</b>	<b>-795 000</b>	<b>80 479 176</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 002 360	-750 000	203 471	-8 455 831
Årets resultat	3 234	3 234	591 529	-591 529
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 999 126</b>	<b>-746 766</b>	<b>795 000</b>	<b>-9 047 360</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>71 435 050</b>	<b>3 234</b>	<b>0</b>	<b>71 431 816</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 234
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 252 360
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-750 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 999 126</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

134 331

**-8 864 795**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 995 135	6 705 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 816	2 889
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 195 951</b>	<b>6 708 618</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 716 841	-4 611 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 088 388	-1 258 948
Personalkostnader	Not 6	-239 416	-181 488
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 899 048	-853 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 943 692</b>	<b>-6 905 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>252 259</b>	<b>-197 018</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 126	1 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 151	-396 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 025</b>	<b>-394 511</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 234</b>	<b>-591 529</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 234</b>	<b>-591 529</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	84 445 889	86 317 762
Pågående byggnation	Not 9	5 869 438	0
Maskiner och inventarier	Not 10	83 845	111 019
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 399 172</b>	<b>86 428 781</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>90 399 172</b>	<b>86 428 781</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 013	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 495 177	4 716 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	229 924	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 730 114</b>	<b>4 716 119</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		72	2 005 244
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>72</b>	<b>2 005 244</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 730 186</b>	<b>6 721 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 129 358</b>	<b>93 150 144</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 684 176	79 684 176
Fond för yttre underhåll	Not 13	750 000	795 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 434 176</b>	<b>80 479 176</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 002 360	-8 455 831
Årets resultat		3 234	-591 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 999 126</b>	<b>-9 047 360</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 435 050</b>	<b>71 431 816</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 738 555	20 133 280
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 738 555</b>	<b>20 133 280</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	621 116	733 340
Leverantörsskulder		279 751	225 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 054 886	626 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 955 753</b>	<b>1 585 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 129 358</b>	<b>93 150 144</b>

---

## Tilläggsupplysningar

---

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader		175 år
Fastighetsförbättringar		10 år
Standardförbättringar		50 år
Hissanläggning		30 år
Maskiner	10 år	10 år
Stomme och grund	100 år	0
Yttertak	60 år	0
Fasad balkonger	40 år	0
Fönster/dörrar och portar	60 år	0
Stomkomplettering förening	10-50 år	0
Stomkomplettering medlem	50 år	0
Stamledningar VA	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Luftbehandlingssystem	100 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	10-50 år	0
Utemiljö allmänt	25 år	0
Hissar	35 år	0

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Årsavgifter	5 859 353	5 661 743
	Hyror bostäder	392 552	422 347
	Hyror lokaler	196 510	111 500
	Hyror parkering	42 600	42 850
	Hyror garage	157 673	155 707
	Kabel-TV intäkter	330 731	294 684
	Elintäkter	5 400	5 400
	Värmeintäkter	10 580	10 594
	Gemensamhetslokal	0	1 300
	Öresutjämning	-264	-396
		<b>6 995 135</b>	<b>6 705 729</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Försäkringsersättning	199 789	0
	Övriga intäkter	1 027	2 889
		<b>200 816</b>	<b>2 889</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 675	119 700
	Fastighetsskötsel beställning	57 394	42 658
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	36 591	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	21 631
	Snöröjning/sandning	76 413	73 775
	Städning entreprenad	140 550	126 154
	Mattvätt/Hyrmattor	4 290	3 120
	Hissbesiktning	1 491	3 811
	Myndighetstillsyn	600	2 400
	Gemensamma utrymmen	3 261	0
	Garage	119	307
	Gård	0	243
	Serviceavtal	25 729	20 006
	Förbrukningsmateriel	0	3 088
	Brandskydd	21 279	0
		<b>497 392</b>	<b>416 893</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 120	0
	Hyseslägenheter	0	11 334
	Brf Lägenheter	0	1 330
	Lokaler	0	1 412
	Tvättstuga	27 891	17 887
	Sophantering/återvinning	0	24 506
	Entré/trapphus	9 750	5 856
	Lås	2 050	13 896
	VVS	10 321	20 608
	Ventilation	0	2 050
	Elinstallationer	6 459	2 619
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 724
	Bredband	0	5 531
	Hiss	0	1 984
	Mark/gård/utemiljö	18 875	10 278
	Garage/parkering	14 579	0
	Skador/klotter/skadegörelse	59 140	31 347
	Vattenskada	204 913	2 128
		<b>357 098</b>	<b>162 489</b>

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	28 641	0
	Hyreslägenheter	0	70 169
	Sophantering/återvinning	0	55 963
	Entré/trapphus	96 938	14 900
	VVS	8 752	0
	Tak	0	1 312 500
		<b>134 331</b>	<b>1 453 532</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	162 565	162 173
	Värme	1 504 399	1 297 845
	Vatten	214 844	191 393
	Sophämtning/renhållning	215 899	240 762
	Grovsopor	35 061	7 356
		<b>2 132 768</b>	<b>1 899 529</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	8 763	106 274
	Självrisk	66 700	0
	Tomträttsavgäld	300 225	361 100
		<b>375 688</b>	<b>467 374</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>219 564</b>	<b>212 154</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 716 841</b>	<b>4 611 971</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	238	0
	Tele- och datakommunikation	313 188	301 597
	Juridiska åtgärder	66 939	24 356
	Inkassering avgift/hyra	5 100	9 050
	Revisionsarvode extern revisor	64 500	35 875
	Föreningskostnader	19 638	4 001
	Fritids- och trivselkostnader	1 218	0
	Förvaltningsarvode	544 632	545 320
	Administration	8 793	13 064
	Korttidsinventarier	6 174	24 664
	Konsultarvode	49 419	301 022
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 550	0
		<b>1 088 388</b>	<b>1 258 948</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	182 200	138 600
	Sociala kostnader	57 216	42 888
		<b>239 416</b>	<b>181 488</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	0	454 800
	Stomme och grund K3	370 083	0
	Yttertak K3	64 783	0
	Fasader/balkonger K3	136 045	0
	Fönster/dörrar och portar K3	77 740	0
	Stomkomplettering förening K3	447 297	0
	Stomkomplettering medlem K3	233 220	0
	Stamledningar VA K3	77 740	0
	Värmesystem K3	124 384	0
	Luftbehandlingssystem K3	27 209	0
	Förbättringar	0	371 253
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	178 771	0
	Hissar K3	44 423	0
	Utemiljö allmänt K3	90 179	0
	Maskiner	27 174	27 174
		<b>1 899 048</b>	<b>853 228</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	92 131 969	92 131 969
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 131 969</b>	<b>92 131 969</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 814 207	-4 988 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 871 872	-826 054
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 686 080</b>	<b>-5 814 207</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>84 445 889</b>	<b>86 317 762</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 019 000	58 068 000
	Taxeringsvärde mark	41 903 000	39 508 000
		<b>102 922 000</b>	<b>97 576 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	101 000 000	96 000 000
	Lokaler	1 922 000	1 576 000
		<b>102 922 000</b>	<b>97 576 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	5 869 438	0
		<b>5 869 438</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	271 739	271 739
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>271 739</b>	<b>271 739</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-160 720	-133 546
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 174	-27 174
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-187 894</b>	<b>-160 720</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>83 845</b>	<b>111 019</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	116 122	115 322
	Skattefordran	139	7 549
	Klientmedel hos SBC	6 331 232	4 591 291
	Inkasso	3	1 948
	Fordringar	47 681	0
		<b>6 495 177</b>	<b>4 716 110</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Tomträttsavgäld	100 075	0
	Telia bredband	27 849	0
	Försäkring	102 000	0
		<b>229 924</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	795 000	3 892 492
	Reservering enligt stadgar	750 000	795 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-795 000	-3 892 492
	<b>Vid årets slut</b>	<b>750 000</b>	<b>795 000</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,950 %	8 222 208	8 444 432	2017-05-17
Nordea	0,307 %	3 761 087	3 977 756	2017-08-28
Nordea	2,450 %	4 987 500	5 000 000	2018-04-18
Nordea	0,900 %	4 000 000	0	2019-11-13
Nordea	0,281 %	3 388 876	3 444 432	2017-04-27
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 359 671</b>	<b>20 866 620</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-621 116	-733 340	
		<b>23 738 555</b>	<b>20 133 280</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 254 091 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

M-L Bygg kommer att slutföra arbetet med grönområdena.

Stambyte kommer att ske under låghusen.

Besiktning av låghusets ytter- och innertak kommer att ske under våren 2017.

Stadgeändring gällande andrahandsuthyrning har fastställts efter två av varandra efterföljande extrastämmor.

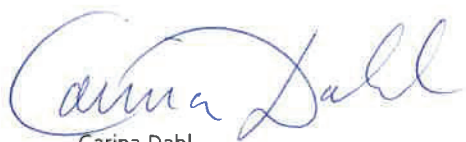
Den 18 januari 2017 hade vi en brand i en hyreslägenhet. Inga personskador.



<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Städning entreprenad	20 780	0
	El	21 974	0
	Värme	186 203	0
	Extern revisor	30 000	0
	Arvoden	43 701	0
	Sociala avgifter	13 700	0
	Ränta	40 237	41 435
	Entré/trapphus	0	14 900
	Förutbetalda avgifter och hyror	698 291	569 673
		<b>1 054 886</b>	<b>626 008</b>

## Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 3 / 5 2017



Carina Dahl  
Ledamot



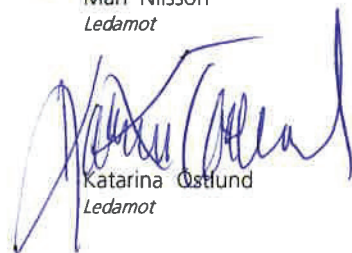
Robert Järnbrink  
Ledamot



Mari Nilsson  
Ledamot



Malena Madsdotter Rydman  
Ledamot



Katarina Östlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2017



Katrine Elbra  
Godkänd revisor



Pia Westerlind  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamkoftan, org. nr 769608-9544

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamkoftan för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den godkände revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kamkoftan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-03

KPMG AB



Katrine Elbra  
Godkänd revisor



Pia Westerlind  
Förtroendevald revisor