



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kamkoftan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2018 och 2037.
- 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 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

Lars Mikael Yllman	Ordförande	from 2018-03-18
Gulli Malena Madsdotter Rydman	Sekreterare	
Elaine Christin Bryntesson	Ledamot	
Gerd Eva Marianne Johansson	Ledamot	
Zoma Workafes	Ledamot	from 2018-03-18

KPMG AB	Revisor
Siv Katrine Elbra	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG AB
Pia Westerlind	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kamkoftan 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

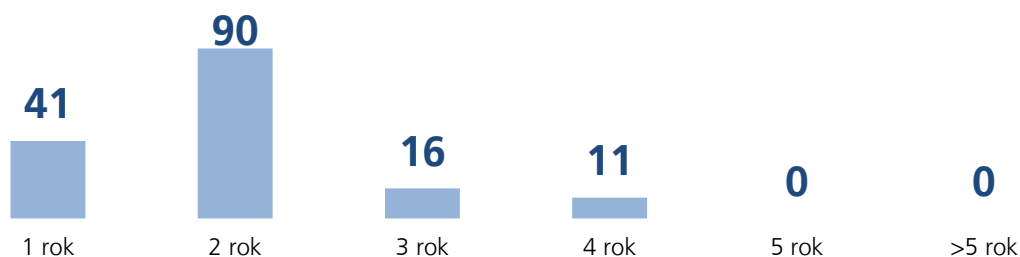
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 090 m², varav 7 935 m² utgör lägenhetsyta och 155 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
M&L Mark & Fastighetsservice Uppsala AB	135 m ²	2019-01-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Med övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Markarbeten	2017 - 2018	Markarbeten utanför garage
Belysning	2017	Ny fasad- och gårdsbelysning
OVK	2017 - 2018	Obligatorisk ventilationskontroll
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	
Byte av tvättmaskiner	2013	Två gamla maskiner byttes
Stambyte kök	2013 - 2014	
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	Kommentar
Relining av höghusets källarstammar och samlingsledning	2018	Påbörjas hösten 2018
Relining av låghusets källarstammar	2018	Påbörjas December 2017
Renovering av tak och balkonger på låghuset	2018	Påbörjas april 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Den 23 november 2017 meddelar ledamot Eva Jansson att hon avgår av personliga skäl.

Vid styrelsemöte nr 3, den 6 mars 2018 meddelar ordförande Robert Järnbrink att han avgår av personliga skäl och vice ordförande Kalle Cedervall att han avgår då han sålt sin lägenhet och lämnar föreningen.

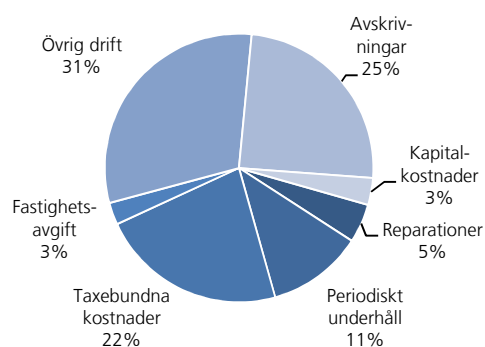
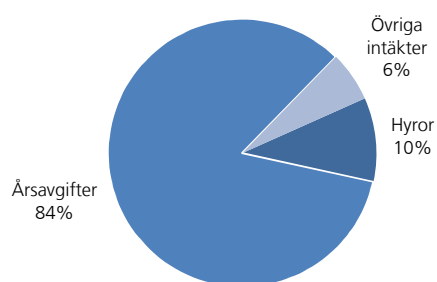
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 4,8 % efter diskussion med SBC.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 331 304	6 596 535
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 275 130	7 195 951
Finansiella intäkter	232	1 126
Minskning kortfristiga fordringar	53 405	0
Medlemsinsatser	2 300 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	3 493 051
Ökning av kortfristiga skulder	727 242	482 929
	10 356 009	11 173 057
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 844 764	5 044 645
Finansiella kostnader	278 575	250 151
Ökning av materiella anläggningstillgångar	576 609	5 869 448
Ökning av kortfristiga fordringar	0	274 054
Minskning av långfristiga skulder	174 289	0
	7 874 237	11 438 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 813 076	6 331 304
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 481 772	-265 231

*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 1 315 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 2017 pågick en upphandling av Tubus som i slutet av året påbörjade relining av samlingsledning i källaren i låghuset. Arbetet avslutades den 3 april 2018.

Under 2017 byttes gårds och fasadbelysningen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 151 st
Överlåtelse under året: 9 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 206
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 201

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	806	774	748	733
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 021	1 131	1 025	934
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 098	3 218	2 757	2 885
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	160	186	160	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	31	49	71
Soliditet (%)	75	74	77	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 213	3	-592	-7 970
Nettoomsättning (tkr)	7 222	6 995	6 706	6 516

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 935 m² bostäder och 155 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 623 978	214 490	0	59 409 488
Upplåtelseavgifter	22 360 198	2 085 510	0	20 274 688
Fond för yttre underhåll	924 435	308 766	-134 331	750 000
S:a bundet eget kapital	82 908 611	2 608 766	-134 331	80 434 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 173 561	-308 766	137 565	-9 002 360
Årets resultat	-1 213 135	-1 213 135	-3 234	3 234
S:a ansamlad förlust	-10 386 696	-1 521 901	134 331	-8 999 126
S:a eget kapital	72 521 915	1 086 865	0	71 435 050

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 213 135
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 864 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-308 766</u>
summa balanserat resultat	-10 386 696

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>924 435</u>
-9 462 261

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2	7 221 925	6 995 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 205	200 816
Summa rörelseintäkter		7 275 130	7 195 951

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 756 198	-3 716 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 113 121	-1 088 388
Personalkostnader	Not 6	-242 106	-239 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 098 498	-1 899 048
Summa rörelsekostnader		-8 209 922	-6 943 692

RÖRELSERESULTAT**-934 792** **252 259****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	1 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 575	-250 151
Summa finansiella poster		-278 343	-249 025

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 213 135** **3 234****ÅRETS RESULTAT****-1 213 135** **3 234**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 252 639	84 445 889
Pågående byggnation	Not 9	527 984	5 869 438
Maskiner och inventarier	Not 10	96 661	83 845
Summa materiella anläggningstillgångar		88 877 283	90 399 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 877 283	90 399 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 461	5 013
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	8 929 246	6 495 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	222 844	229 924
Summa kortfristiga fordringar		9 158 551	6 730 114
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2	72
Summa kassa och bank		2	72
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 158 553	6 730 186
SUMMA TILLGÅNGAR		98 035 836	97 129 358

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 984 176	79 684 176
Fond för yttre underhåll	Not 13	924 435	750 000
Summa bundet eget kapital		82 908 611	80 434 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 173 561	-9 002 360
Årets resultat		-1 213 135	3 234
Summa fritt eget kapital		-10 386 696	-8 999 126
SUMMA EGET KAPITAL		72 521 915	71 435 050
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 402 346	23 738 555
Summa långfristiga skulder		22 402 346	23 738 555
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 049 696	621 116
Leverantörsskulder		698 680	279 751
Skatteskulder		7 287	0
Övriga skulder		216 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 139 912	1 054 886
Summa kortfristiga skulder		3 111 575	1 955 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 035 836	97 129 358

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2017	2016
Inventarier	5 år	
Maskiner	10 år	10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasad balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Fastighetsel inkl. svagström	10-50 år	10-50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Hissar	35 år	35 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	6 102 416	5 859 353
	Hyror bostäder	331 924	392 552
	Hyror lokaler	200 247	196 510
	Hyror parkering	42 600	42 600
	Hyror garage	160 119	157 673
	Kabel-TV intäkter	329 502	330 731
	Elintäkter	17 400	5 400
	Värmeintäkter	11 174	10 580
	Gemensamhetslokal	2 000	0
	Avgift andrahandsuthyrning	24 640	0
	Öresutjämnning	-97	-264
		7 221 925	6 995 135
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	52 980	199 789
	Övriga intäkter	225	1 027
		53 205	200 816
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	110 924	129 675
	Fastighetsskötsel beställning	40 392	57 394
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 625	36 591
	Fastighetsskötsel gård beställning	158 269	0
	Snöröjning/sandning	72 302	76 413
	Städning entreprenad	127 659	140 550
	Städning enligt beställning	4 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 052	4 290
	OVK Obl. Ventilationskontroll	142 500	0
	Hissbesiktning	1 516	1 491
	Myndighetstillsyn	2 205	600
	Gemensamma utrymmen	0	3 261
	Garage	150	119
	Serviceavtal	22 999	25 729
	Förbrukningsmateriel	11 896	0
	Teleport/hissanläggning	3 455	0
	Brandskydd	0	21 279
		707 444	497 392

Not 4
forts.

DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Reparationer		
Fastighet förbättringar	15 548	3 120
Tvättstuga	45 638	27 891
Källare	10 285	0
Entré/trapphus	6 734	9 750
Lås	30 033	2 050
VVS	35 304	10 321
Värmeanläggning/undercentral	8 015	0
Elinstallationer	110 658	6 459
Hiss	2 755	0
Fönster	2 187	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 875
Garage/parkering	35 912	14 579
Skador/klotter/skadegörelse	27 484	59 140
Vattenskada	65 616	204 913
	396 169	357 098
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	28 641
Hyreslägenheter	317 357	0
Entré/trapphus	0	96 938
VVS	190 538	8 752
Ventilation	56 250	0
Elinstallationer	336 563	0
Tak	37 500	0
Balkonger/altaner	39 629	0
	977 837	134 331
Taxebundna kostnader		
El	159 085	162 565
Värme	1 290 466	1 504 399
Vatten	225 868	214 844
Sophämtning/renhållning	232 827	215 899
Grovsopor	0	35 061
	1 908 246	2 132 768
Övriga driftkostnader		
Försäkring	109 737	8 763
Självrisk	0	66 700
Tomträttsavgäld	429 775	300 225
	539 512	375 688
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	226 990	219 564
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 756 198	3 716 841

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	238
	Tele- och datakommunikation	339 912	313 188
	Juridiska åtgärder	24 313	66 939
	Inkassering avgift/hyra	5 100	5 100
	Övriga förluster	72	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 625	64 500
	Föreningskostnader	12 450	19 638
	Fritids- och trivselkostnader	2 494	1 218
	Förvaltningsarvode	576 756	544 632
	Administration	7 926	8 793
	Korttidsinventarier	10 967	6 174
	Konsultarvode	92 956	49 419
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 550	8 550
		1 113 121	1 088 388
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	184 200	182 200
	Sociala kostnader	57 906	57 216
		242 106	239 416
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	370 083	370 083
	Yttertak K3	64 783	64 783
	Fasader/balkonger K3	136 045	136 045
	Fönster/dörrar och portar K3	273 555	77 740
	Stomkomplettering förening K3	447 297	447 297
	Stomkomplettering medlem K3	233 220	233 220
	Stamledningar VA K3	77 740	77 740
	Värmesystem K3	124 384	124 384
	Luftbehandlingssystem K3	27 209	27 209
	Fastighetsel inkl. svagström K3	178 771	178 771
	Hissar K3	44 423	44 423
	Utemiljö allmänt K3	90 179	90 179
	Maskiner	27 174	27 174
	Inventarier	3 635	0
		2 098 498	1 899 048

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 131 969	92 131 969
	Nyanskaffningar	5 874 438	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 006 417	92 131 969
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 686 080	-5 814 207
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 067 698	-1 871 872
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 753 778	-7 686 080
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 252 639	84 445 889
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 019 000	61 019 000
	Taxeringsvärde mark	41 903 000	41 903 000
		102 922 000	102 922 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	101 000 000
	Lokaler	1 922 000	1 922 000
		102 922 000	102 922 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	527 984	5 869 438
		527 984	5 869 438
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 739	271 739
	Nyanskaffningar	43 625	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	315 364	271 739
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-187 894	-160 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 809	-27 174
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-218 703	-187 894
	Redovisat restvärde vid årets slut	96 661	83 845

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Skattekonto	116 172	116 122		
	Skattefordran	0	139		
	Klientmedel hos SBC	8 813 074	6 331 232		
	Inkasso	0	3		
	Fordringar	0	47 681		
		8 929 246	6 495 177		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31		
	Försäkring	85 107	0		
	Tomträttsavgäld	109 900	100 075		
	Telia bredband	27 837	27 849		
	Försäkring	0	102 000		
		222 844	229 924		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	750 000	795 000		
	Reservering enligt stadgar	308 766	750 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-134 331	-795 000		
	Vid årets slut	924 435	750 000		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017-12-31	2016-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	
	Nordea	1,250 %	7 666 648	8 222 208	2021-05-12
	Nordea	0,370 %	3 544 418	3 761 087	Rörlig ränta
	Nordea	2,450 %	4 937 500	4 987 500	2018-04-18
	Nordea	0,900 %	3 940 000	4 000 000	2019-11-13
	Nordea	0,460 %	3 363 476	3 388 876	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		23 452 042	24 359 671	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 049 696	-621 116	
			22 402 346	23 738 555	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 203 562 kr.				
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31		
	Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000		

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Städning entreprenad	10 084	20 780
	El	22 837	21 974
	Värme	185 961	186 203
	Extern revisor	31 000	30 000
	Arvoden	44 903	43 701
	Sociala avgifter	14 108	13 700
	Ränta	34 640	40 237
	Avgifter och hyror	788 154	698 291
	Snöröjning	8 225	0
		1 139 912	1 054 886

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer renovering av tak och balkonger att utföras på låghuset samt relining av höghusets källarstammar och samlingsledning.

Styrelsens underskrifter

Hägersten den 8 / 5 2018



Lars Mikael Yllman
Ordförande



Gulli Malena Madsdotter Rydman
Sekreterare



Elaine Christin Bryntesson
Ledamot



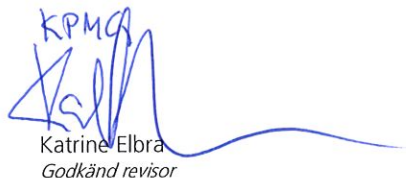
Gerd Eva Marianne Johansson
Ledamot



Zoma Workafes
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 / 5 2018



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 2017.

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 2017 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 upp-lyser, 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 att utföra 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

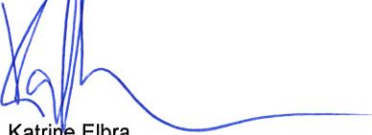
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisorers 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 den 8 maj 2018

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Pia Westerlind
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 421 000	6 102 416	5 859 000
Hyror bostäder	317 000	331 924	374 000
Hyror lokaler	198 000	200 247	196 000
Hyror parkering	42 000	42 600	42 000
Hyror garage	160 000	160 119	160 000
Kabel-TV intäkter	329 000	329 502	329 000
Elintäkter	11 000	17 400	5 000
Värmeintäkter	11 000	11 174	11 000
Gemensamhetslokal	0	2 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	24 640	0
Öresutjämning	0	-97	0
Försäkringsersättning	0	52 980	0
Övriga intäkter	1 000	225	1 000
	7 500 000	7 275 130	6 977 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-122 000	-110 924	-122 000
Fastighetsskötsel beställning	-75 000	-40 392	-75 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-5 625	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-158 269	-15 000
Snöröjning/sandning	-74 000	-72 302	-74 000
Städning entreprenad	-133 000	-127 659	-133 000
Städning enligt beställning	0	-4 500	0
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 052	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-142 500	0
Hissbesiktning	-3 000	-1 516	-3 000
Myndighetstillsyn	-65 000	-2 205	-65 000
Garage	-1 000	-150	-1 000
Serviceavtal	-26 000	-22 999	-26 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-11 896	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-3 455	0
Brandskydd	-10 000	0	-10 000
	-531 000	-707 444	-531 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	-15 548	-200 000
Tvättstuga	0	-45 638	0
Källare	0	-10 285	0
Entré/trapphus	0	-6 734	0
Lås	0	-30 033	0
VVS	0	-35 304	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 015	0
Elinstallationer	0	-110 658	0
Hiss	0	-2 755	0
Fönster	0	-2 187	0
Garage/parkering	0	-35 912	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-27 484	0
Vattenskada	0	-65 616	0
	-300 000	-396 169	-200 000

Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-317 357	0
VVS	0	-190 538	0
Ventilation	0	-56 250	0
Elinstallationer	0	-336 563	0
Tak	0	-37 500	0
Balkonger/altaner	0	-39 629	0
	0	-977 837	0
Taxebundna kostnader			
El	-162 000	-159 085	-147 000
Värme	-1 325 000	-1 290 466	-1 330 000
Vatten	-231 000	-225 868	-219 000
Sophämtning/renhållning	-236 000	-232 827	-225 000
Grovsopor	-10 000	0	-10 000
	-1 964 000	-1 908 246	-1 931 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-105 000	-109 737	-110 000
Tomträttsavgäld	-440 000	-429 775	-401 000
	-545 000	-539 512	-511 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-234 000	-226 990	-227 123
	-234 000	-226 990	-227 123
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-347 000	-339 912	-347 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-24 313	-30 000
Inkassering avgift/hyra	-7 000	-5 100	-7 000
Övriga förluster	0	-72	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-31 625	-35 000
Föreningskostnader	-20 000	-12 450	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 494	-1 000
Förvaltningsarvode	-581 000	-576 756	-561 000
Administration	-10 000	-7 926	-10 000
Korttidsinventarier	0	-10 967	0
Konsultarvode	-50 000	-92 956	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 550	0
	-1 087 000	-1 113 121	-1 011 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-175 000	-179 200	-175 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-5 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-56 000	-57 906	-56 000
	-236 000	-242 106	-236 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-455 000
Stomme och grund K3	-371 000	-370 083	0
Yttertak K3	-135 000	-64 783	0
Fasader/balkonger K3	-166 000	-136 045	0
Fönster/dörrar och portar K3	-320 000	-273 555	0
Stomkomplettering förening K3	-448 000	-447 297	0
Stomkomplettering medlem K3	-234 000	-233 220	0
Stamledningar VA K3	-128 000	-77 740	0
Värmesystem K3	-125 000	-124 384	0
Luftbehandlingssystem K3	-159 000	-27 209	0
Förbättringar	0	0	-339 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-178 771	0
Hissar K3	-45 000	-44 423	0
Utemiljö allmänt K3	-91 000	-90 179	0
Maskiner	-27 000	-27 174	-27 000
Inventarier	0	-3 635	0
	-2 249 000	-2 098 498	-821 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 146 000	-8 209 922	-5 468 123
RÖRELSERESULTAT	354 000	-934 792	1 508 877
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	182	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	50	0
Låneräntor	-330 000	-278 460	-274 000
Övriga räntekostnader	0	-115	0
	-330 000	-278 343	-274 000
RESULTAT	24 000	-1 213 135	1 234 877