



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2038.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2017-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Kristoffer Brander	Ordförande
Emma Langlet Vessman	Ledamot
Sam Motazed	Ledamot
Malena Madsdotter Rydman	Ledamot

Fatlum Aliji	Suppleant	Avgått december
Olgjerd Malecki	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristoffer Brander, Sam Motazed och Malena Madsdotter Rydman.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG AB
Pia Westerlind	Ordinarie Intern	

Valberedning

Cecilia Hermanson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

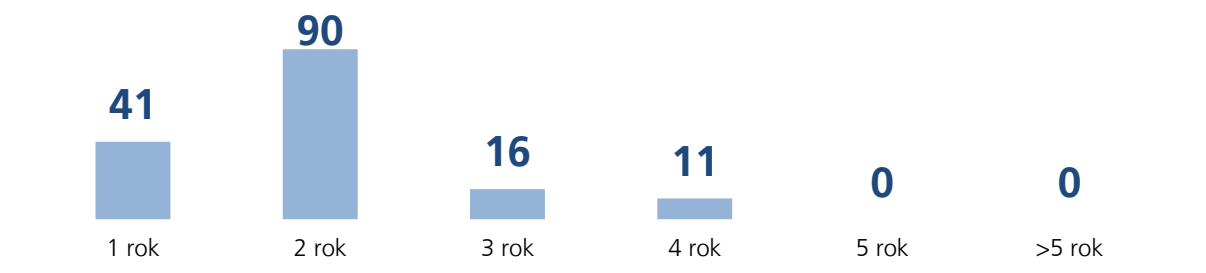
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 152 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
M&L Mark & Fastighetsservice Uppsala AB	135 m ²	2021-12-31
Lokal LSP 14	25 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal med övernattnings	Upprustad, kommer att börja hyras ut under 2021

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte föreningens lås	2020	Föreningens lås, exkluderat tvätt- och torkrum, har bytts till ett iloq s5 system
Upprustad föreningslokal	2020	Lokal och övernattningsdel upprustad
Relining av höghusets källarstammar och samlingsledning	2019	
Fasadtvätt höghuset	2019	Genomfördes våren 2019
Renovering av tak och balkonger på låghuset	2018	Omläggning tak samt gjutning av nya balkongplattor på låghuset
Relining av låghusets källarstammar	2018	Samtliga liggande avloppsstammar i låghuset utförda 2018, det med höghuset gemensamma avloppsutloppet utförs 2019
OVK	2017 - 2018	Obligatorisk ventilationskontroll
Belysning	2017	Ny fasad- och gårdsbelysning
Byte av fönster och balkongdörrar låghus	2016	
Byte av plåttak på höghuset	2015	
Stamspolning badrumsstammar	2014	
Stambyte kök	2013 - 2014	
Tilläggsisolering vind	2012	
Fönster tvättstugan	2012	Nya fönster mot gården
Uppgradering undercentral	2012	Ny styrning i undercentralen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering garage	2021	Renovering av betongplattor samt byte av dörrar
Asfaltering gård	2022	Samtidig asfaltering förnyas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

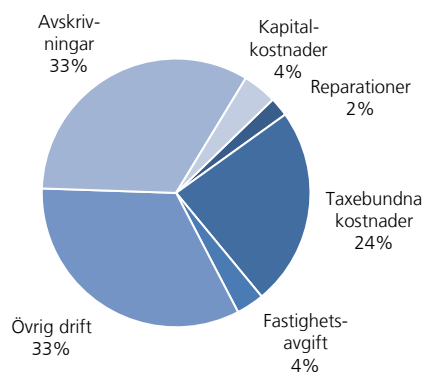
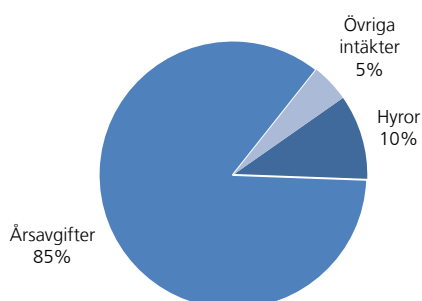
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Etcon
Fastighetsskötsel inkl. jour	Etcon
Markskötsel	ML Mark & Fastighetsservice
Trappstädning	Ståhle städ och fastigheter
Bredband och Kabel-TV	Ownit
Återvinning	Ragn-Sells
Hissbesiktning	Kiwa
Hissunderhåll	Kone
Hushållssopor	Stockholm vatten
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Vatten	Stockholm vatten
Parkering	Q-Park
Skadedjursbekämpning	Nomor
Brandbesiktning	Presto

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 432 960	6 053 520
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 850 632	7 771 063
Finansiella intäkter	117	219
Ökning av kortfristiga skulder	67 593	0
	7 918 342	7 771 282
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 880 030	5 182 264
Finansiella kostnader	318 539	310 207
Ökning av materiella anläggningstillgångar	693 000	1 101 387
Ökning av kortfristiga fordringar	41 821	50 870
Minskning av långfristiga skulder	998 896	4 024 296
Minskning av kortfristiga skulder	0	722 818
	6 932 286	11 391 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 419 015	2 432 960
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	986 056	-3 620 561

*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 1 429 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

Byte av lås i samtliga portar, källargångar och gemensamma utrymmen. Exkluderat endast tvättstugor och torkrum. Ny tv- och bredbandsleverantör driftsatt november. Upprustning av förenings- och övernattningslokal som väntas börja hyras ut Q2 2021. Radonmätning utförd och energideklaration gjord. Bygglovsansökan inskickad för byte av garageportar i samband med renovering av betongplattor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 152 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 203
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 208

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	873	866	843	806
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 238	1 228	1 179	1 021
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 058	3 188	3 714	3 098
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	154	158	156	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	38	33	34
Soliditet (%)	75	74	71	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	-227	382	-1 213
Nettoomsättning (tkr)	7 851	7 771	7 548	7 222

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	60 051 675	0	0	60 051 675
Upplåtelseavgifter	24 492 501	0	0	24 492 501
Fond för yttre underhåll	1 071 216	492 600	-222 750	801 366
S:a bundet eget kapital	85 615 392	492 600	-222 750	85 345 542
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 378 529	-492 600	-4 128	-9 881 801
Årets resultat	94 726	94 726	226 878	-226 878
S:a ansamlad förlust	-10 283 803	-397 874	222 750	-10 108 679
S:a eget kapital	75 331 589	94 726	0	75 236 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	94 726
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 885 929
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-492 600</u>
summa balanserat resultat	-10 283 803

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>40 598</u>
-10 243 205

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 850 632	7 771 063
Summa rörelseintäkter		7 850 632	7 771 063
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 393 200	-3 777 811
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 132 580	-1 070 895
Personalkostnader	Not 5	-354 250	-333 558
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 557 454	-2 505 688
Summa rörelsekostnader		-7 437 484	-7 687 953
RÖRELSERESULTAT		413 148	83 110
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 539	-310 207
Summa finansiella poster		-318 422	-309 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		94 726	-226 878
ÅRETS RESULTAT		94 726	-226 878

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,15	95 796 851	98 339 024
Pågående byggnation	Not 8	693 000	0
Maskiner	Not 9	16 388	22 943
Inventarier	Not 10	13 815	22 540
Summa materiella anläggningstillgångar		96 520 054	98 384 507
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 520 054	98 384 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 125
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 548 415	2 549 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	307 920	277 202
Summa kortfristiga fordringar		3 856 335	2 828 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 856 335	2 828 459
SUMMA TILLGÅNGAR		100 376 389	101 212 966

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 544 176	84 544 176
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 071 216	801 366
Summa bundet eget kapital		85 615 392	85 345 542
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 378 529	-9 881 801
Årets resultat		94 726	-226 878
Summa ansamlad förlust		-10 283 803	-10 108 679
SUMMA EGET KAPITAL		75 331 589	75 236 863
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 581 694	13 559 960
Summa långfristiga skulder		14 581 694	13 559 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 809 960	10 830 590
Leverantörsskulder		222 442	291 815
Skatteskulder		45 857	29 863
Övriga skulder		0	11 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 384 847	1 252 820
Summa kortfristiga skulder		10 463 105	12 416 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 376 389	101 212 966

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40-60 år	40-60 år
Fasad balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	30-60 år	30-60 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	20-50 år	20-50 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
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	6 679 980	6 623 507
	Hyror bostäder	329 669	325 524
	Hyror lokaler	214 880	214 880
	Hyror parkering	67 200	50 350
	Hyror garage	197 037	173 398
	Kabel-TV intäkter	331 800	331 800
	Elintäkter	6 000	10 050
	Värmeintäkter	0	7 450
	Avgift andrahandsuthyrning	24 179	34 180
	Öresutjämning	-113	-76
		7 850 632	7 771 063

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 980	124 294
	Fastighetsskötsel beställning	37 975	35 626
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 752	27 635
	Snöröjning/sandning	15 928	67 001
	Städning entreprenad	129 850	127 144
	Städning enligt beställning	5 625	1 750
	Mattvätt/Hyrmattor	3 440	3 347
	Hissbesiktning	0	5 761
	Myndighetstillsyn	18 601	55 840
	Gemensamma utrymmen	22 875	0
	Garage/parkering	376	376
	Sophantering	0	20 625
	Gård	5 601	5 253
	Serviceavtal	27 253	30 713
	Förbrukningsmateriel	8 141	11 286
	Teleport/hissanläggning	4 416	0
	Brandskydd	2 890	7 180
		447 703	523 831
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 467
	Tvättstuga	46 355	35 588
	Entré/trapphus	18 220	15 872
	Lås	31 958	30 347
	VVS	16 043	45 567
	Värmeanläggning/undercentral	8 575	0
	Ventilation	1 156	1 848
	Elinstallationer	30 867	9 960
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	13 706	2 090
	Hiss	2 369	5 636
	Garage/parkering	0	11 724
	Skador/klotter/skadegörelse	6 489	8 039
	Vattenskada	6 250	202 028
		181 988	387 166

Not 3 fortsättning	2020	2019
Periodiskt underhåll		
Bredband	40 598	0
Fasad	0	222 750
	40 598	222 750
Taxebundna kostnader		
El	158 512	178 134
Värme	1 246 238	1 275 773
Vatten	251 513	239 612
Sophämtning/renhållning	189 040	160 483
	1 845 303	1 854 002
Övriga driftkostnader		
Försäkring	153 209	100 896
Tomträttsavgäld	439 600	439 600
Kabel-TV	14 062	0
Bredband	12 955	0
	619 826	540 496
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	257 782	249 566
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 393 200	3 777 811
Not 4	2020	2019
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	109	104
Tele- och datakommunikation	283 136	339 763
Juridiska åtgärder	30 616	11 563
Inkassering avgift/hyra	3 600	3 825
Revisionsarvode extern revisor	27 250	40 749
Föreningskostnader	4 038	8 181
Förvaltningsarvode	611 028	601 742
Administration	9 016	6 542
Korttidsinventarier	28 547	0
Konsultarvode	135 240	49 536
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 890
	1 132 580	1 070 895
Not 5	2020	2019
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	269 595	253 797
Sociala kostnader	84 655	79 761
	354 250	333 558

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	370 083	370 083
	Yttertak K3	326 597	325 524
	Fasader/balkonger K3	136 045	136 045
	Fönster/dörrar och portar K3	273 555	320 167
	Stomkomplettering förening K3	447 297	447 297
	Stomkomplettering medlem K3	233 220	233 220
	Stamledningar VA K3	290 412	239 719
	Värmesystem K3	124 384	124 384
	Luftbehandlingssystem K3	27 209	27 209
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	178 771	132 158
	Hissar K3	44 423	44 423
	Utemiljö allmänt K3	90 179	90 179
	Maskiner	6 555	6 555
	Inventarier	8 725	8 725
		2 557 454	2 505 688

Not 7	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 739 473	111 472 861
	Nyanskaffningar	0	1 266 612
	Utgående anskaffningsvärde	112 739 473	112 739 473
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 400 449	-11 910 041
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 542 173	-2 490 408
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 942 622	-14 400 449
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 796 851	98 339 024
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 910 000	79 910 000
	Taxeringsvärde mark	84 290 000	84 290 000
		164 200 000	164 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	161 000 000	161 000 000
	Lokaler	3 200 000	3 200 000
		164 200 000	164 200 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Låsbyte	693 000	0
		693 000	0
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 739	271 739
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	271 739	271 739
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-248 796	-242 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 555	-6 555
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-255 351	-248 795
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 388	22 944
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 625	43 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 625	43 625
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 085	-12 360
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 725	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 810	-21 085
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 815	22 540

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		126 062	116 172
	Klientmedel hos SBC		3 419 015	2 432 960
	Fordringar kreditfakturor		3 338	0
			3 548 415	2 549 132

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring		151 188	139 465
	Kabel-TV		24 375	0
	Tomträttsavgäld		109 900	109 900
	Bredband		22 457	27 837
			307 920	277 202

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		801 366	308 766
	Reservering enligt stadgar		492 600	492 600
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-222 750	0
	Vid årets slut		1 071 216	801 366

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
		2020-12-31	2019-12-31		
	Nordea	0,810 %	3 544 418	0	2024-08-21
	Nordea	0,810 %	3 000 000	0	2024-08-21
	Nordea	1,250 %	4 999 960	5 888 856	2021-05-12
	Nordea	1,550 %	4 800 000	4 850 000	2023-04-14
	Nordea	-	0	3 000 000	-
	Nordea	0,910 %	3 287 276	3 287 276	2024-05-22
	Nordea	-	0	3 544 418	-
	Nordea	2,270 %	3 760 000	3 820 000	2021-10-13
	Summa skulder till kreditinstitut		23 391 654	24 390 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 809 960	-10 830 590	
			14 581 694	13 559 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 392 758 kr.

Lån som har slutfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 415	10 415
	Städning entreprenad	34 300	12 250
	El	21 426	17 974
	Värme	164 485	165 697
	Vatten	41 958	40 034
	Sophämtning	16 888	16 545
	Extern revisor	32 000	36 000
	Arvoden	189 200	92 600
	Sociala avgifter	59 400	29 095
	Ränta	47 476	43 176
	Avgifter och hyror	767 299	789 034
		1 384 847	1 252 820

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Garagerenovering kommer att utföras under våren. Teknisk förvaltare och fastighetsskötsel bytt till Etcon från 2021-01-01.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

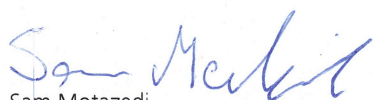
HÄGERSTEN den 4 / 5 2021



Kristoffer Brander
Ordförande



Emma Langlet Vessman
Ledamot



Sam Motazed
Ledamot



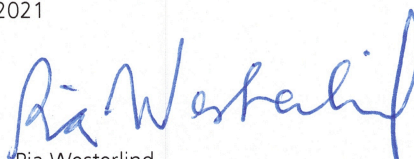
Malena Madsdotter Rydman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

4 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 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 2020 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 registrerat revisionsbolag 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 tryggt 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2021-05-04

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Pia Westerlind
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se