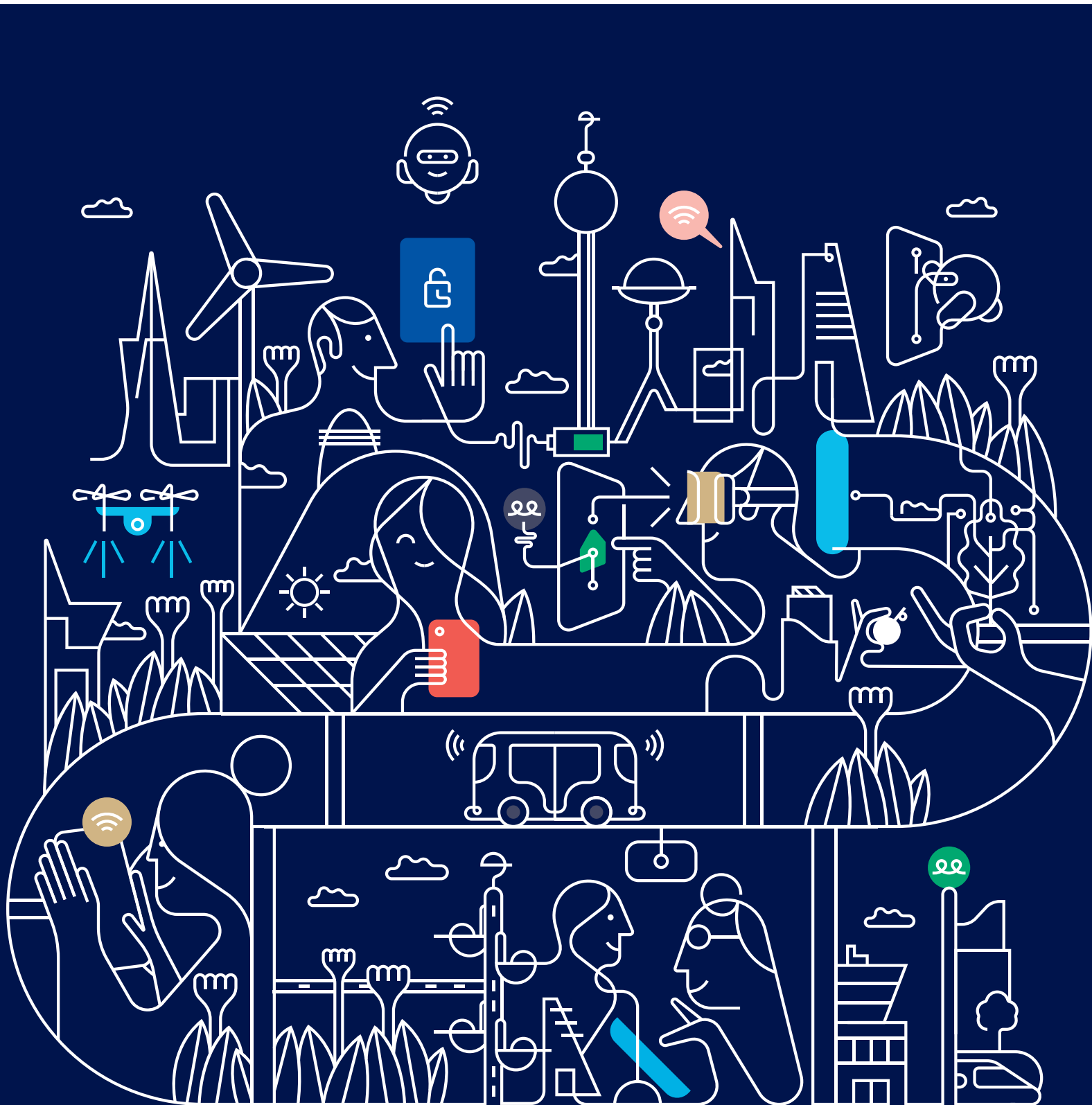




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kamkoftan



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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kamkoftan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2081.
- 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 att höjas.

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
Eva Katarina Jansson	Ledamot
Olgierd Malecki	Ledamot
Sam Motazed	Ledamot
Karin Persson	Ledamot
Malena Rydman	Ledamot
Joakim Burman	Suppleant
Åke Sveden	Suppleant
Siv Katrine Elbra	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG AB
Margareta Englund	Ordinarie Intern	

Valberedning

Cecilia Hermansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kamkoftan 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

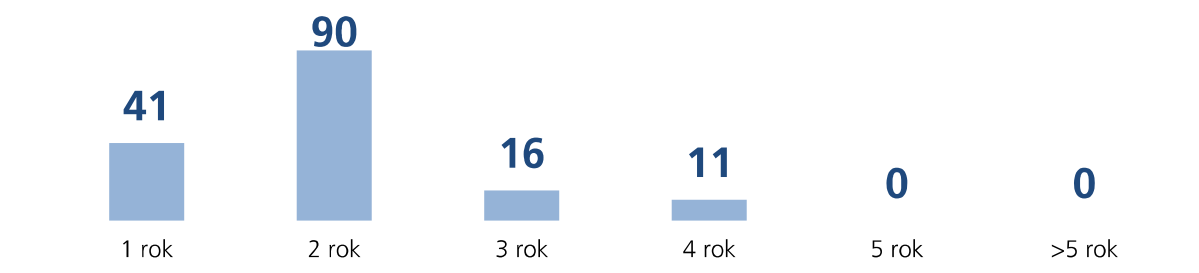
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 581 m², varav 7 935 m² utgör boyta och 646 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 153 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
M&L Mark & Fastighetsservice AB	135 m ²	2023-09-30
Lokal 1 LSP14	25 m ²	2023-07-15
Lokal 2 LSP14	28 m ²	2023-10-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal med övernattnig	Uthyrd 73 dygn 2022 (250:-/dygn)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2081. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	Stamspolning båda husen
Renovering garage	2022	Renovering av betongplattor samt byte av dörrar
Målning tvättstuga	2022	Ommålning av hela tvättstugan samt dess plåttak
OVK höghus	2022	Obligatorisk ventilationskontroll
Motorvärmare och laddplatser	2022	Motorvärmare utbytta, kombinerad med elbilsladdning, samt laddplatser i samtliga garage
Belysning	2021	Ny trapphus-, cykelrum- och vindsbelysning (LED)
Byte föreningens lås	2020	Föreningens lås, exkluderat tvätt- och torkrum, har bytts till ett iloq s5 system
Upprustad föreningslokal	2020	Lokal och övernattningsdel upprustad
Fasadvätt höghuset	2019	Genomfördes våren 2019
Relining av höghusets källarstammar och samlingsledning	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
Belysning	2017	Ny fasad- och gårdsbelysning
OVK	2017 - 2018	Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av fönster och balkongdörrar låghus	2016	
Byte av plåttak på höghuset	2015	
Stambyte kök	2013 - 2014	
Uppgradering undercentral	2012	Ny styrning i undercentralen
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK och kanalrensning låghus	2023	Obligatorisk ventilationskontroll
Stabilisering grund höghuset	2023	Mindre sättningar i grunden i höghuset stabiliseras
Byte fönster och balkongdörrar höghuset	2023	
Asfaltering gård	2023	Stora delar eller allt förnyas
Byte av termostater i radiatorer	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Alova (namnbyte från etcon)	Teknisk förvaltning
Alova (namnbyte från etcon)	Fastighetsskötsel inkl. jour
ML Mark & Fastighetservice	Markskötsel
Ståhle städ och fastigheter	Trappstädning
Ownit	Bredband och Kabel-TV
Ragn-Sells	Återvinning
Kiwa	Hissbesiktning
Kone	Hissunderhåll
Stockholm vatten	Hushållssopor
Stockholm exergi	Fjärrvärme
Stockholm vatten	Vatten
Aimo Park	Parkering
Nomor	Skadedjursbekämpning
Presto	Brandbesiktning

Föreningens ekonomi

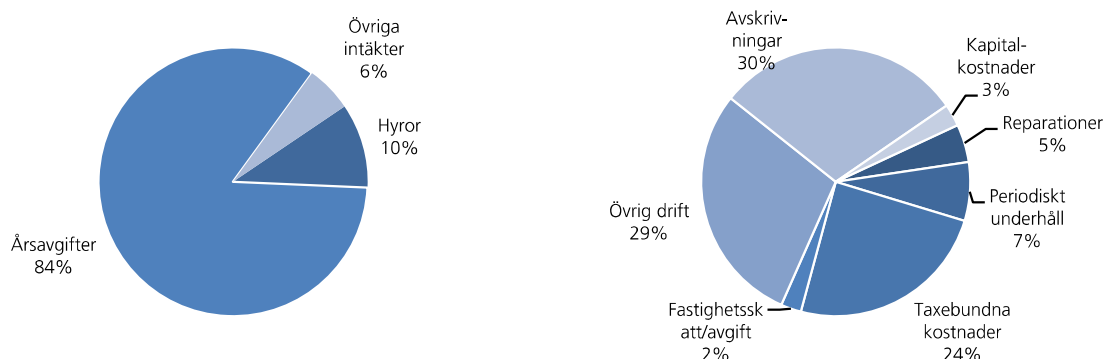
Ett lån på ca 4,6 miljoner förfaller i april 2023. Styrelsen planerar att lösa ca 2–3 miljoner av dessa då det finns extra pengar i kassan, för att undvika ökade räntekostnader. Till vår storlek har vi låga lån och en stabil ekonomi. På grund av ökade kostnader i form av framför allt el och värme, men även andra kostnadsökningar orsakade av inflationen, så behövde avgiften höjas något.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 280 836	3 419 015
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 684 916	7 916 499
Finansiella intäkter	13 351	268
Medlemsinsatser	2 950 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	81 679
	10 648 267	7 998 446
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 681 948	4 883 152
Finansiella kostnader	219 829	271 597
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 871 403	185 871
Ökning av kortfristiga fordringar	478 286	28 781
Minskning av långfristiga skulder	505 552	767 224
Minskning av kortfristiga skulder	49 193	0
	10 806 211	6 136 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 122 892	5 280 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-157 944	1 861 821

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garagerenovering där betonggolv i dåligt skick byttes ut eller renoverades, samtliga portar bytta. Laddplatser för elbilar finns nu för alla p-platser och i samtliga garage. Halva kostnaden har betalats genom stöd från Naturvårdsverket. Stampsolning i båda fastigheterna. OVK utförd i höghuset ett år tidigare pga problem med ventilationen mellan vissa lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 152 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 202
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 197

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	841	873	873	866
Hyror/m ² hyresrättsyta	602	1 240	1 238	1 228
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 871	2 957	3 058	3 188
Elkostnad/m ² totalyta	38	28	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	154	168	154	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	33	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	34	39	38
Soliditet (%)	77	76	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-700	247	95	-227
Nettoomsättning (tkr)	7 641	7 855	7 851	7 771

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 935 m² bostäder och 646 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	60 486 393	434 718	0	60 051 675
Upplåtelseavgifter	27 007 783	2 515 282	0	24 492 501
Fond för yttre underhåll	1 959 532	534 867	-98 553	1 523 218
S:a bundet eget kapital	89 453 708	3 484 867	-98 553	86 067 394
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 924 719	-534 867	345 953	-10 735 805
Årets resultat	-699 739	-699 739	-247 400	247 400
S:a ansamlad förlust	-11 624 458	-1 234 606	98 553	-10 488 405
S:a eget kapital	77 829 250	2 250 261	0	75 578 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-699 739
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 389 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-534 867
summa balanserat resultat	-11 624 458

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

589 858
-11 034 600

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 640 924	7 854 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 992	61 557
Summa rörelseintäkter		7 684 916	7 916 499

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 958 721	-4 446 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 890	-177 815
Personalkostnader	Not 6	-250 337	-258 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 496 229	-2 514 618
Summa rörelsekostnader		-8 178 177	-7 397 770

RÖRELSERESULTAT

-493 261 **518 729**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 351	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 829	-271 597
Summa finansiella poster		-206 478	-271 329

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-699 739 **247 400**

ÅRETS RESULTAT

-699 739 **247 400**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,15	95 563 203	94 176 385
Maskiner	Not 9	3 277	9 832
Inventarier	Not 10	0	5 090

Summa materiella anläggningstillgångar		95 566 480	94 191 307
---	--	-------------------	-------------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

95 566 480

94 191 307

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		21 633	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 365 744	5 488 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	679 902	258 037

Summa kortfristiga fordringar		6 067 279	5 746 937
--------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

6 067 279

5 746 937

SUMMA TILLGÅNGAR

101 633 759

99 938 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 494 176	84 544 176
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 959 532	1 523 218
Summa bundet eget kapital		89 453 708	86 067 394
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 924 719	-10 735 805
Årets resultat		-699 739	247 400
Summa ansamlad förlust		-11 624 458	-10 488 405
SUMMA EGET KAPITAL		77 829 250	75 578 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 963 326	22 118 878
Summa långfristiga skulder		16 963 326	22 118 878
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 155 552	505 552
Leverantörsskulder		283 881	256 379
Skatteskulder		12 962	91 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 388 788	1 387 302
Summa kortfristiga skulder		6 841 183	2 240 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 633 759	99 938 244

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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
Låsbyte	20 år	20 år
Laddstolpar	15 år	0

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	6 710 313	6 679 980
	Årsavgifter - bortfall	-228 756	0
	Hyror bostäder	273 612	311 135
	Hyror lokaler	253 574	234 506
	Hyror parkering	64 207	67 902
	Hyror garage	185 389	197 895
	Kabel-TV intäkter	323 532	322 300
	Elintäkter	6 000	6 000
	Gemensamhetslokal	1 750	0
	Överlåtelse/pantsättning	22 943	0
	Avgift andrahandsuthyrning	21 916	33 598
	Gästlägenhet	6 500	1 750
	Öresutjämning	-55	-123
		7 640 924	7 854 942
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	43 992	61 557
		43 992	61 557

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	342 124	337 974
	Fastighetsskötsel beställning	27 138	22 326
	Fastighetsskötsel gård beställning	111 443	20 959
	Snöröjning/sandning	62 058	73 209
	Städning entreprenad	173 950	39 200
	Städning enligt beställning	1 695	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 748	3 452
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 664	33 900
	Hissbesiktning	8 006	1 916
	Myndighetstillsyn	2 919	6 512
	Gemensamma utrymmen	3 395	5 098
	Garage/parkering	1 157	0
	Gård	2 991	30 237
	Serviceavtal	36 790	29 584
	Förbrukningsmateriel	26 426	182 573
	Teleport/hissanläggning	5 101	4 637
	Störningsjour och larm	3 994	-31
	Brandskydd	13 531	5 070
		838 130	796 615
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	12 349	0
	Brf Lägenheter	81 647	0
	Lokaler	52 975	4 824
	Gemensamma utrymmen	44 820	15 992
	Tvättstuga	37 140	34 297
	Sophantering/återvinning	2 444	21 880
	Vind	0	1 766
	Entré/trapphus	6 500	54 894
	Lås	36 316	16 186
	VVS	14 690	27 072
	Värmeanläggning/undercentral	7 731	6 281
	Ventilation	34 657	9 181
	Elinstallationer	10 354	7 691
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 981	15 807
	Bredband	0	1 875
	Hiss	0	7 627
	Tak	0	4 238
	Fönster	2 862	0
	Mark/gård/utemiljö	13 094	575
	Skador/klotter/skadegörelse	4 994	3 125
	Vattenskada	16 490	0
		382 044	233 311
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	300	0
	Tvättstuga	205 063	0
	Sophantering/återvinning	0	81 056
	Installationer	58 500	0
	VVS	151 041	3 869
	Elinstallationer	9 605	0
	Garage/parkering	165 349	13 628
		589 858	98 553

Forts.
Not 4 **Taxebundna kostnader**

El	327 477	224 503
Värme	1 322 767	1 357 805
Vatten	187 060	269 199
Sophämtning/renhållning	208 296	186 077
Grovsopor	12 416	8 303
	2 058 016	2 045 887
Övriga driftkostnader		
Försäkring	118 420	161 953
Tomträttsavgäld	439 600	439 600
Kabel-TV	14 062	179 057
Bredband	310 154	164 973
	882 236	945 583
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	208 437	326 977
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 958 721	4 446 926

Not 5**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER****2022****2021**

Kreditupplysning	3 140	71
Tele- och datakommunikation	5 455	-70 399
Juridiska åtgärder	3 950	1 463
Inkassering avgift/hyra	1 117	1 489
Revisionsarvode extern revisor	-750	31 250
Föreningskostnader	6 288	4 450
Fritids- och trivselkostnader	245	0
Förvaltningsarvode	146 877	143 752
Administration	41 107	4 380
Korttidsinventarier	2 639	0
Konsultarvode	262 822	61 360
	472 890	177 815

Not 6**PERSONALKOSTNADER****2022****2021****Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	198 201	196 596
Sociala kostnader	52 136	61 815
	250 337	258 411

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	370 467	370 083
	Yttertak K3	262 028	262 028
	Fasader/balkonger K3	135 909	136 045
	Fönster/dörrar och portar K3	273 640	273 555
	Stomkomplettering förening K3	420 858	447 297
	Stomkomplettering medlem K3	232 987	233 220
	Stamledningar VA K3	290 334	290 412
	Värmesystem K3	124 260	124 384
	Luftbehandlingssystem K3	27 223	27 209
	Förbättringar	46 221	43 944
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	178 638	178 771
	Hissar K3	22 234	22 212
	Sekundärbyggnader K3	9 606	0
	Utemiljö allmänt K3	90 179	90 179
	Maskiner	6 555	6 555
	Inventarier	5 090	8 725
		2 496 229	2 514 618

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 618 344	112 739 473
	Nyanskaffningar	3 871 403	878 871
	Utgående anskaffningsvärde	117 489 747	113 618 344
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 441 959	-16 942 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 484 584	-2 499 337
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 926 543	-19 441 959
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 563 203	94 176 385
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 978 000	79 910 000
	Taxeringsvärde mark	84 311 000	84 290 000
		178 289 000	164 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	175 000 000	161 000 000
	Lokaler	3 289 000	3 200 000
		178 289 000	164 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 739	271 739
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	271 739	271 739
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-261 907	-255 351
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 555	-6 555
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-268 462	-261 906
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 277	9 833

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 625	43 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 625	43 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 535	-29 810
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 090	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 625	-38 535
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 090

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	117 895	131 974
	Klientmedel hos SBC	2 109 739	4 230 624
	Fordringar kreditfakturer	124 957	76 090
	Räntekonto hos SBC	3 013 153	1 050 211
		5 365 744	5 488 900

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	136 441	118 420
	Kabel-TV	0	14 062
	Tomträttsavgäld	109 900	109 900
	Bredband	27 018	12 956
	Serviceavtal	0	2 699
	Sophämtning/renhållning	4 246	0
	Bidrag Naturvårdsverket	402 297	0
		679 902	258 037

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 523 218	1 071 216
	Reservering enligt stadgar	534 867	492 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-98 553	-40 598
	Vid årets slut	1 959 532	1 523 218

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,810 %	3 544 418	3 544 418	2024-08-21
	Nordea	0,810 %	3 000 000	3 000 000	2024-08-21
	Nordea	1,550 %	4 700 000	4 750 000	2023-04-14
	Nordea	0,910 %	3 287 276	3 287 276	2024-05-22
	Handelsbanken	0,650 %	3 872 184	4 327 736	2025-04-30
	Handelsbanken	0,990 %	3 715 000	3 715 000	2025-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		22 118 878	22 624 430	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 155 552	-505 552	
			16 963 326	22 118 878	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 841 118 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 125	11 406
	Städning entreprenad	44 100	0
	El	50 664	38 381
	Värme	199 116	198 480
	Vatten	51 105	44 977
	Sophämtning	16 685	13 597
	Extern revisor	0	32 000
	Arvoden	190 400	190 400
	Sociala avgifter	59 824	59 824
	Ränta	38 628	33 528
	Avgifter och hyror	0	732 861
	Snöröjning/sandning	8 648	10 453
	Gemensamma utrymmen	0	15 992
	Myndighetstillsyn	0	3 690
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 713
	Avgifter och hyror	720 493	0
		1 388 788	1 387 302

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Asfaltering bör ske under året, i första hand utanför garage då regn i nuläget påverkar portar och fasader, men om ekonomiskt möjligt bör alla ytor göras. Byte av radiatorventiler samt förbättringar i värmecentralen i form av till exempel smart styrning är åtgärder som planeras för att sänka energiåtgång. Mindre sättningar sedan tidigare har upptäckts under en del av höghuset, för att förebygga och förhindra fortsätta sättningar så stabiliseras grunden genom att massa sprutas in under bottenplattan. Fönster och balkongdörrar är i generellt dåligt skick i höghuset och bör därför bytas, även för att minska värmeförluster.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Kristoffer Brander
Ordförande

Eva Katarina Jansson
Ledamot

Olgierd Malecki
Ledamot

Sam Motazed
Ledamot

Karin Persson
Ledamot

Malena Rydman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Margareta Englund
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 2022.

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 2022 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 revisorssed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 2022 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 revisionssed 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 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Margareta Englund
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se