

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2016-12-31

Org.nr 716444-9865

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamomillen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1 – 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6 – 7
Noter och underskrifter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2016-12-31

Org.nr 716444-9865

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Ingrid Jonsson	Ordinarie ledamot	Ordförande
Ulf Wennefalk	Ordinarie ledamot	Kassör
Nils Moberg	Ordinarie ledamot	Ekonomi
Patrik Dennheden	Ordinarie ledamot	Sekreterare

Tommy Diniz	Suppleant
Marie Johannesson	Suppleant

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens flerbostadshus upplåta lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt till användande utan begränsning i tiden.

Föreningen

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

Medlemmar

Vid årets slut **66**

Fastigheten

Fastigheten har sex trappuppgångar med hiss till tre våningsplan. Totalt finns det 47 stycken bostadsrätter i föreningen.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rok	3 rok
18st	29 st

Den totala boarean är 3 770 kvm.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2016-12-31

Org.nr 716444-9865

Förvaltning

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

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Föreningen hade sin föreningsstämma den 9 maj 2016. Vid föreningsstämman var 21 röstberättigade medlemmar närvarande. Utöver ordinarie föreningsstämma så hade föreningen ett icke beslutande medlemsmöte den 14 november 2016.

Den löpande ekonomin och föreningens underhållsplan är två centrala delar inom föreningens verksamhet. Dessa viktiga delar i föreningens verksamhet är något som kommer att fortsätta framöver att ha uppdaterade samt kontroll över, inom föreningen.

År 2016 var det första året som föreningen fått maximalt utslag på de lån som lagts om inom föreningens ekonomi. Detta arbete påbörjades redan år 2015 och fick fullt utslag i årsredovisningen år 2016. Innevarande och kommande år fram till december 2019 kommer att se mycket bra ut vad gäller ränteutgifter.

Föreningens ekonomi är god. Under året behövde inte föreningen göra några avgiftshöjningar. Föreningens ekonomi framöver enligt den prognos som gjorts ser även den mycket bra ut. Styrelsen ser inte något behov att höja några avgifter i dagsläget.

Under året har omläggning av plantering vid parkeringen utanför 46:an gjorts. Vidare så har även ett projekt med installation av fiber till föreningen upphandlats och kommer att färdigställas under år 2017. Föreningen kommer att installera fiber till samtliga bostadsrätter, 47 st. Föreningen kommer att stå för installationskostnaden och medlemmarna kommer inte debiteras för denna installation.

Utöver den löpande fastighetsskötseln som HSB ansvarar för har det förekommit andra arbeten i form av enklare trädgårdssysslor som styrelsen och medlemmar utfört inom föreningen.

Erfarenhetsutbyte med föreningar från Hildedal har under året förekommit vid ett tillfälle. Representanter från föreningarna träffas och utbyter erfarenheter och idéer.

Två föreningsdagar har under året varit aktuella, en på våren och en på hösten. Medlemmar träffas och gör enklare arbete (plantering av buskar, rensning av ogräs, fyller på jord i rabatter mm). Föreningsdagen avslutas alltid med korvgrillning och fika som brukar vara ett uppskattat inslag.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2016-12-31

Org.nr 716444-9865

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt en rak avskrivning enligt BFN 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Årets avskrivning har gjorts med 1,06 procent (896 172).

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsskatten har 2008-01-01 ersatts med fastighetsavgift. Avgiften för flerbostadshus uppgick år 2016 till 1 268 kr/lägenhet. Föreningen betalar hel fastighetsavgift fr.o.m. år 2016

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 124 428	3 124 428	3 063 132	2 973 912
Resultat efter fin. Poster	312 378	-148 141	-677 236	274 613
Soliditet i %	63,1	62,4	61,9	62,2
Årsavgift/ kvm totalyta	829	829	812	789
Lån/kvm totalyta	8 994	9 226	9 385	9 438
Värmekostnad/kvm totalyta	103	106	101	112

Totalyta är 3 770 kvm.

Förändring av eget kapital

	Insatser & upplåt.avg	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 967 000	1 647 540	786 891	-148 141
Disposition av föreg års resultat			-148 141	148 141
Avsättning yttre rep. fond		591 000	-591 000	
Återtagande av yttre rep. fond		-186 000	186 000	
Årets resultat				312 378
Belopp vid årets utgång	55 967 000	2 052 540	233 750	312 378

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat resultat	233 750
Årets resultat	312 378
	546 128

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så att:

Avsättning yttre reparationsfond	-591 000
I anspråktagande av yttre reparationsfond	139 000
I ny räkning överförs	94 128



Resultaträkning

BRF KAMOMILLEN 716444-9865		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Not	2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 124 428	3 124 428
Övr intäkter		<u>9 326</u>	<u>25 660</u>
Summa intäkter		3 133 754	3 150 088
RÖRELSENS KOSTNADER			
Elavgifter		-30 012	-19 022
Värme		-388 141	-400 148
Vatten & Avlopp		-94 793	-84 649
Renhållning		-80 145	-62 238
Trädgård		-67 877	-13 801
Reparation & underhåll		-216 038	-396 203
Hisskostnad		-74 450	-73 667
Fastighetsförsäkring		-35 799	-33 408
Fastighetsavgift		-59 596	-29 210
Kabel-TV		-24 628	-24 616
Fastighetsskötsel		-219 306	-219 687
Styrelsearvode, inkl soc avg	2	-54 349	-53 007
Revisionsarvode		-11 394	-9 775
Förvaltningsarvode		-42 718	-42 556
Övriga fastighetskostnader		-32 573	-51 735
Avskrivning byggnad	4	<u>-896 172</u>	<u>-896 172</u>
Summa kostnader		-2 327 991	-2 409 894
Resultat före finansnetto		805 763	740 194
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	3	90	2 467
Räntekostnader		<u>-493 475</u>	<u>-890 802</u>
Resultat efter finansiella poster		312 378	-148 141
Årets resultat		<u>312 378</u>	<u>-148 141</u>

Tillägg till resultaträkningen		
Avgår avskrivningar	896 172	896 172
Tillkommer amorteringar	-875 000	-600 000
Likvidmässigt resultat	333 550	148 031

Balansräkning

BRF KAMOMILLEN 716444-9865		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>91 009 288</u>	<u>91 905 460</u>
Summa anläggningstillgångar		91 009 288	91 905 460
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar		16 574	13 546
Förutbet kostn & uppl intäkter	5	104 205	90 942
Kassa och bank	6	<u>1 751 963</u>	<u>1 381 926</u>
Summa omsättningstillgångar		1 872 742	1 486 414
Summa tillgångar		<u>92 882 030</u>	<u>93 391 874</u>
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 018 000	32 018 000
Upplåtelseavgifter		23 949 000	23 949 000
Yttre reparationsfond		2 052 540	1 647 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		233 750	786 891
Årets resultat		312 378	-148 141
Summa eget kapital		58 565 668	58 253 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>33 608 000</u>	<u>34 483 000</u>
Summa långfristiga skulder		33 608 000	34 483 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	300 000	300 000
Leverantörsskulder	8	53 851	48 967
Skatteskuld		4 970	0
Övriga skulder	9	23 339	0
Uppl. kostn & förutbet intäkter	10	<u>326 202</u>	<u>306 617</u>
Summa kortfristiga skulder		708 362	655 584
Summa skulder och eget kapital		<u>92 882 030</u>	<u>93 391 874</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2016-12-31

Org.nr 716444-9865

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Styrelsearvode och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	44 300	44 500
Sociala avgifter	<u>10 049</u>	<u>8 507</u>
Summa	54 349	53 007

Not 3 Ränteintäkter

	2016	2015
Bank och Skatteverket	<u>90</u>	<u>2 467</u>
Summa	90	2 467

Not 4 Anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 650 000	84 650 000
Ingående anskaffningsvärde mark & lagfart	11 250 000	11 250 000
Utgående anskaffningsvärden totalt	95 900 000	95 900 000

Ingående avskrivningar	-3 994 540	-3 098 368
Årets avskrivningar	<u>-896 172</u>	<u>-896 172</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 890 712	-3 994 540

Utgående planenligt värde	<u>91 009 288</u>	<u>91 905 460</u>
----------------------------------	--------------------------	--------------------------

År 2014 lade man om avskrivningen på byggnader från progressiv avskrivning till linjär avskrivning. Byggnaden skrivs av på totalt 100 år med start från 2005. Procentuell avskrivning från år 2014 blir därmed 1.06% av byggnadens anskaffningsvärde.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Tuve 15:204 uppgick per 2016-12-31 till 62 400 000 kr varav 48 000 000 avser byggnad och 14 400 000 avser mark. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Kabel-TV	6 248	6 157
Föreningsavgift	5 470	-
Företagsförsäkringar	35 379	28 723
Fastighetsskötsel	<u>57 108</u>	<u>56 062</u>
Summa	104 205	90 942

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2016-12-31

Org.nr 716444-9865

Not 6 Kassa och bank	2016	2015
Kassa	5 000	5 000
Placeringskonton	-	770 353
SHB	1 746 963	480 583
SEB	-	125 990
Summa	1 751 963	1 381 926

Not 7 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 dec 2015	Amortering år 2016	Skuld 31 dec 2016	Amortering år 2017	Långfristig del av skuld
SHB	20 000 000	375 000	19 625 000	300 000	19 325 000
SHB	3 422 000	500 000	2 922 000	0	2 922 000
SEB	11 361 000	0	11 361 000	0	11 361 000
Summa	34 783 000	875 000	33 908 000	300 000	33 608 000

Lån	Skuld- belopp	Räntesats	Bundet till
SHB	19 625 000	1,30%	2020-09-01
SHB	2 922 000	0,85%	2017-03-01 Amort.fritt
SEB	11 361 000	1,85%	2019-12-28 Amort.fritt t o m 2019-12-28
	33 908 000		

Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2016	2015
Fastighetsinteckningar	39 933 000	39 933 000

Not 8 Leverantörsskulder	2016	2015
El, Fjärrvärme	35 109	37 678
El-nät	2 471	-
Medlemskap	5 470	-
Fastighetsförvaltning	10 801	11 289
Summa	53 851	48 967

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMOMILLEN 2016-12-31

Org.nr 716444-9865

Not 9 Övriga skulder

	2016	2015
Soc. Avg och skatt på arvoden	23 339	-
Summa	23 339	-

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntor	7 589	9 932
El, fjärrvärme	46 842	45 552
Revisionsarvode	8 000	8 000
Vatten/avlopp, avfall	20 848	11 178
Förutbetalda årsavgifter	<u>242 923</u>	<u>231 955</u>
Summa	326 202	306 617

Underskrifter

Göteborg den 21/4 2017


Ingrid Jonsson


Nils Moberg

Ulf Wennefalk




Patrik Dennheden

Min revisionsberättelse har avgivits den 26/4 - 2017



Sören Maxén
Auktoriserad revisor
Gothia Revision i Göteborg AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kamomillen

Org.nr 716444-9865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamomillen för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för

en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kamomillen för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 26 april 2017



Sören Maxén
Auktoriserad revisor