

Årsredovisning

för

Brf Kamomillen

769625-7620

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kamomillen, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kamomillen 2 i Örebro och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-21 och nuvarande stadgar antogs på föreningsstämma 2018-09-20 och registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Kamomillen 2 i Örebro färdigställdes år 2017. Byggnadens bostadsrättsarea uppgår enligt ekonomisk plan till 2381 kvm och innehåller 48 bostadslägenheter. Tomtytan uppgår till 2563 kvm. Marken till fastigheten innehåser äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2018-08-30: Beslut om och distribution av ordnings- och trivselregler till medlemmar.
- 2018-10-21: Nytt 3-årsavtal med E.On avseende elleveranser till föreningen.
- Sept-2018: Dörrknackning hos alla medlemmar för information av ny styrelse och allmän information för allmän bra trivsel.
- 2018-06-18: Upprättande av en Facebook-grupp för medlemmar och boende
- 2018-12-09: Upprättande av fastighetsdeklaration via Rådrum
- Möten har genomförts med Rådrum, FF-Fastighetsservice samt Swedbank kring avtal och nuvarande avtalsvillkor.

Byggnadens tekniska status

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Tillbyggnad av uteplatser	2019	Offert inväntas
Plattsättning alt. byte av grusbeläggning	2019	Offert inväntas
Upprättande av underhållsplan	2019	Offert inväntas
Service-/ supportavtal värme o ventilation	2019	Offert inväntas

Medlemsinformation

11 st medlemslägenheter har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 70 och vid årets slut 71.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Gustafsson	Ordförande
Daniel Nilsson	Kassör
Staffan Bergman	Sekreterare
Maja Tägt	Ledamot
Richard Welin	Ledamot
Emma Isacson	Suppleant
Johan Lindstrand	Suppleant

Revisor har varit Anders Slättås.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018. Extra stämma hölls den 20 september 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Jan Gustafsson, Maja Tägt och Richard Welin.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Beslut om utbetalning och fördelning av styrelsearvoden till en total summa om 87 500 kr (1,4 IBB) beslutades vid styrelsemöte 2018-12-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB.

Ekonomi

Beslut kring avgiftshöjning om 4,0 % för lägenheter och parkeringsplatser fattades vid styrelsemöte 2018-12-09.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	1 863	973
Resultat efter finansiella poster	-80	144
Soliditet (%)	64	64

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 190 000			143 609	53 333 609
Reservering yttre fond		99 000	-99 000		0
Disposition av föregående års resultat:			143 609	-143 609	0
Årets resultat				-79 941	-79 941
Belopp vid årets utgång	53 190 000	99 000	44 609	-79 941	53 253 668

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	143 609
reservering yttre fond	-99 000
årets förlust	-79 941
	-35 332
behandlas så att i ny räkning överföres	-35 332
	-35 332

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 862 514	973 139
Summa rörelseintäkter		1 862 514	973 139
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-586 367	-208 225
Övriga externa kostnader	3	-59 681	-28 473
Arvoden och personalkostnader		-118 113	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693 544	-346 772
Summa rörelsekostnader		-1 457 705	-583 470
Rörelseresultat		404 809	389 669
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 750	-246 060
Summa finansiella poster		-484 750	-246 060
Resultat efter finansiella poster		-79 941	143 609
Resultat före skatt		-79 941	143 609
Årets resultat		-79 941	143 609

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	81 764 684	82 458 228
Summa materiella anläggningstillgångar		81 764 684	82 458 228
Summa anläggningstillgångar		81 764 684	82 458 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	368
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	69 945	52 436
Summa kortfristiga fordringar		69 946	52 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 563 924	978 677
Summa kassa och bank		1 563 924	978 677
Summa omsättningstillgångar		1 633 870	1 031 481
SUMMA TILLGÅNGAR		83 398 554	83 489 709

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 190 000	53 190 000
Fond för yttre underhåll		99 000	0
Summa bundet eget kapital		53 289 000	53 190 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		44 609	0
Årets resultat		-79 941	143 609
Summa fritt eget kapital		-35 332	143 609
Summa eget kapital		53 253 668	53 333 609
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	29 727 421	29 728 258
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-22 556	0
Summa långfristiga skulder		29 704 865	29 728 258
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		22 556	0
Leverantörsskulder		53 154	34 845
Skatteskulder		26 678	52 800
Övriga skulder		16 288	21 444
Förutbetalda avgifter och hyror		160 148	69 908
Upplupna kostnader	8	161 197	248 845
Summa kortfristiga skulder		440 021	427 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 398 554	83 489 709

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-79 941	143 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		693 544	346 772
Betald skatt		-26 123	52 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		587 480	543 181
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		368	-368
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 509	-50 436
Förändring av leverantörsskulder		18 309	14 772
Förändring av kortfristiga skulder		19 992	-11 687 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten		608 640	-11 179 943
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-55 222 500
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	10 371 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-44 851 207
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	53 190 000
Upptagna lån		-23 393	3 802 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 393	56 992 471
Årets kassaflöde		585 247	961 321
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		978 677	17 356
Likvida medel vid årets slut		1 563 924	978 677

lmz

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- 2019-01-15/16: Genomförande av tvåårs-besiktning via Tyréns AB
- 2019-01-27: Beslut om att söka medlemskap i Bostadsrätterna.se

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 796 311	903 438
Hysesintäkter p-plats	99 114	36 541
Pantförskrivningsavgift	-12 744	12 744
Överlåtelseavgift	-20 366	20 366
Öres- och kronutjämning	198	51
	1 862 513	973 140

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel och städning grundavtal	77 904	0
Fastighetskötsel grundavtal	0	38 124
Snöröjning/sandning	3 850	0
Soprum	3 878	0
Dörrar och lås	1 584	0
Övriga gemensamma utrymmen	4 869	0
VA	1 138	0
Värme	2 396	0
Ventilation	6 780	0
EI	2 169	0
Övriga rep/underh installation	5 307	4 926
Markytor	8 719	0
Övriga rep./underhåll	1 581	1 137
Elavgifter	116 074	45 683
Uppvärmning	23 747	4 809
Vatten	49 159	-2 111
Sophämtning	49 679	25 477
Grovsopor	20 415	0
Fastighetsförsäkring	34 703	2 883
Kabel-tv	100 574	86 172
Bredband	71 842	0
Arvode teknisk förvaltning	0	1 125
	586 368	208 225

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontorsmaterie	867	0
Styrelseomkostnader	1 550	0
Revisionsarvode extern revisor	20 000	10 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 441	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	-16 553	17 678
Bankkostnader	3 376	525
Övriga externa kostnader	0	270
	59 681	28 473

Jarl 8

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 354 442	18 787 500
Inköp		50 566 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 354 442	69 354 442
Ingående avskrivningar	-346 772	0
Årets avskrivningar	-693 544	-346 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 040 316	-346 772
Utgående redovisat värde	68 314 126	69 007 670
Bokfört värde byggnader	68 314 126	69 007 670
Bokfört värde mark	13 450 558	13 450 558
	81 764 684	82 458 228

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	32 832	0
Förutbetald fastighetsservice	6 538	0
Förutbetald bredband Telia	14 368	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 207	0
Förutbetalda kostnader övrigt	0	52 436
	69 945	52 436

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	1,92%	2022-02-28	9 908 477	
Swedbank hypotek	1,48%	2020-02-28	9 909 472	
Swedbank hypotek	1,48%	2020-02-28	9 909 472	
Swedbank Hypotek			0	29 728 258
			29 727 421	29 728 258
Kortfristig del av långfristig skuld			22 556	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	29 765 000	29 765 000
	29 765 000	29 765 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad ränta	4 030	0
Upplupen kostnad styrelsearvode	90 001	0
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	28 112	0
Upplupen kostnad extern revisor	20 000	0
Upplupen kostnad el	13 838	0
Upplupen kostnad värme	2 305	0
Upplupen kostnad snöröjning	1 494	0
Upplupen kostnad grovsopor	1 417	0
Övriga ej specade upplupna kostnader	0	248 845
	161 197	248 845

Örebro den 21/5 2019



Jan Gustafsson
Ordförande



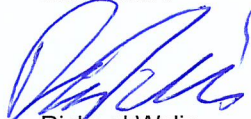
Daniel Nilsson
Kassör



Staffan Bergman
Sekreterare



Maja Tägt
Ledamot



Richard Welin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2019.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kamomillen

Org.nr 769625-7620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kamomillen för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 eventuella 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande sätt.

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:

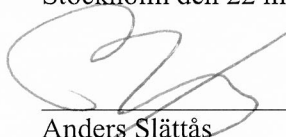
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 maj 2019



Anders Slättås
Auktoriserad revisor