

Årsredovisning 2019

BRF KAMOMILLEN
769625-7620

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-01-21.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kamomillen 2 på adressen Kamomillgatan 6-8, Örebro. Fastigheten har värdeår 2017. Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 381 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Jan Gustafsson	Ordförande
Emma Isacson	Suppleant
Johan Lindstrand	Suppleant
Staffan Bergman	Sekreterare
Daniel Nilsson	Kassör

Valberedning

Mahsun Ercik och Klara Pettersson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Slättås Revisor JA Revision KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

- 2020 Omgörning av innergård
- 2020 Iordningsställande av uteplatser
- 2020 Belysning på innergård och infart

Avtal med leverantörer

- Ekonomisk förvaltning Nabo
- Fastighetsskötsel, städning FF Fastighetsservice
- Fastighetsskötsel, städning HSB Mälardalarna

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har aktivt medverkat i ett flertal utbildning såsom Underhållsplan, Fastighetsteknik, Styrelseansvar, Ekonomi och Juridik.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Upphandling och avtal har skrivits med HSB Mälardalarna gällande, Fastighetsskötsel inkl städning, EnergiTrygg, Energideklaration, SBA Systematiskt Brandskyddsarbete, Underhållsplan samt Teknisk förvaltare.

Övriga uppgifter

Två-årsbesiktning av fastigheten genomfördes under januari 2019.

Styrelseledamot Richard Welin avgick från styrelseuppdraget på egen begäran den 24 oktober 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 970	1 863	973
Resultat efter fin. poster	-118	-80	144
Soliditet, %	64	64	64
Yttre fond	99	99	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	53 190	-	-	53 190
Fond, yttre underhåll	99	-	-	99
Balanserat resultat	45	-80	-	-35
Årets resultat	-80	80	-118	-118
Eget kapital	53 254	0	-118	53 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-35
Årets resultat	<u>-118</u>
Totalt	-154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120
Balanseras i ny räkning	<u>-274</u>
	-154

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 970	1 862
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		1 970	1 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-649	-586
Övriga externa kostnader	7	-107	-60
Personalkostnader	8	-159	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-694	-694
Summa rörelsekostnader		-1 609	-1 458
Rörelseresultat		362	405
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-480	-485
Summa finansiella poster		-480	-485
Resultat efter finansiella poster		-118	-80
Årets resultat		-118	-80

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	81 071	81 765
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>81 071</i>	<i>81 765</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>81 071</i></u>	<u><i>81 765</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23	0
Övriga fordringar	11	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71	70
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>95</i>	<i>70</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 196	1 564
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 196</i>	<i>1 564</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>2 291</i></u>	<u><i>1 634</i></u>
Summa tillgångar		<u>83 362</u>	<u>83 399</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 190	53 190
Fond för yttre underhåll		99	99
Summa bundet eget kapital		53 289	53 289
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35	45
Årets resultat		-118	-80
Summa fritt eget kapital		-154	-35
Summa eget kapital		53 135	53 254
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	29 678	29 705
Summa långfristiga skulder		29 678	29 705
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25	23
Leverantörsskulder		66	53
Skatteskulder		27	27
Övriga kortfristiga skulder		76	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	355	321
Summa kortfristiga skulder		550	440
Summa eget kapital och skulder		83 362	83 399

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kamomillen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Från och med 2019 bokförs avsättningen till fonden först efter årsstämmans beslut enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då avsättningen har bokförts på innevarande år.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	108	99
Årsavgifter, bostäder	1 857	1 796
Övriga intäkter	5	-33
Summa	1 970	1 863

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	36	0
Fastighetsskötsel	61	78
Snöskottning	21	4
Städning	20	0
Trädgårdsarbete	6	0
Summa	144	82

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	2	6
El	2	2
Gård och markytor	0	9
Hissar	1	0
Reparationer	9	7
Soprum	0	4
VA	0	1
Ventilation	0	7
Värme	0	2
Summa	15	38

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	122	116
Sophämtning	71	70
Uppvärmning	11	24
Vatten	51	49
Summa	256	259

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	172	72
Fastighetsförsäkringar	36	35
Fastighetsskatt	26	0
Kabel-TV	0	101
Summa	235	207

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	68	50
Revisionsarvoden	16	20
Övriga förvaltningskostnader	22	-11
Summa	107	60

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	30	28
Styrelsearvoden	129	90
Summa	159	118

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	480	484
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	480	485

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 805	82 805
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 805	82 805
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 040	-347
Årets avskrivning	-694	-694
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 734	-1 040
Utgående restvärde enligt plan	81 071	81 765
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 451</i>	<i>13 451</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000	
Taxeringsvärde mark	12 600	
Summa	52 600	

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Övriga fordringar	1	0
Summa	1	0

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	14	0
Försäkringspremier	33	33
Förvaltning	18	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	37
Summa	71	70

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-28	1,48 %	9 901	9 908
Swedbank	2020-02-28	1,48 %	9 901	9 908
Swedbank	2022-02-28	1,92 %	9 900	9 909
Summa			29 703	29 727
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			25	23

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	0
El	13	0
Förutbetalda avgifter/hyror	164	160
Uppvärmning	1	0
Utgiftsräntor	0	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159	157
Summa	355	321

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	29 765	29 765
Summa	29 765	29 765

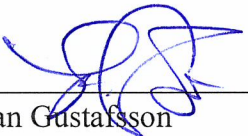
Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

I februari 2020 har föreningen omförhandlat sina lån och bytt låneinstitut till SBAB. I samband med det har även räntevillkoren förbättrats väsentligt.

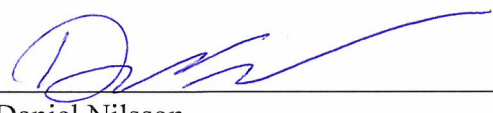
Styrelseledamot Maja Tägt avgick från styrelseuppdraget på egen begäran den 17 februari 2020.

Underskrifter


ÖREBRO, 2020 - 04 - 20
Ort och datum



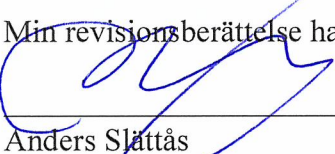
Jan Gustafsson
Ordförande



Daniel Nilsson
Kassör



Staffan Bergman
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 22


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 2019.

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 2019-12-31 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 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 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 tryggsätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 april 2020

Anders Slättås
Auktoriserad revisor