



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kamkoftan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-03.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kamkoftan 1	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 153 bostadsrätter om totalt 7 935 kvm och 5 lokaler om 212 kvm samt garage om 434 kvm. Byggnadernas totalyta är 8581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristoffer Brander	Ordförande
Åke Svedén	Styrelseledamot
Carina Dahl	Styrelseledamot
Eva Katarina Jansson	Styrelseledamot
Karin Persson	Styrelseledamot
Malena Rydman	Styrelseledamot
Olgierd Malecki	Styrelseledamot
Joakim Burman	Suppleant
Sam Motazed	Suppleant

Valberedning

Henrik Witte

Firmateckning

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

Revisorer

Katrine Elbra Godkänd revisor KPMG AB
Margareta Englund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Kanalrensning och OVK låghuset
Termostat- och ventilbyte samtliga radiatorer samt nya stamventiler höghuset, inkl. injustering
Asfaltering baksida låghus
Ny styrning fjärrvärme i undercentralen samt avgasare och magnititfilter på radiatorkretsarna
Ommålning lekpark
- 2022** ● Renovering garage - Renovering av betongplattor samt byte av dörrar
Stamspolning - Stamspolning båda husen
Målning tvättstuga - Ommålning av hela tvättstugan samt dess plåttak
Motorvärmare och laddplatser - Motorvärmare utbytta, kombinerad med elbilsladdning, samt laddplatser i samtliga garage
OVK höghus - Obligatorisk ventilationskontroll
- 2021** ● Belysning - Ny trapphus-, cykelrum- och vindsbelysning (LED)
- 2020** ● Byte föreningens lås - Föreningens lås, exkluderat tvätt- och torkrum, har bytts till ett iloq s5 system
Upprustad föreningslokal - Lokal och övernattningsdel upprustad
- 2019** ● Fasadvätt höghuset - Våren 2019
Relining av höghusets källarstammar och samlingsledning
- 2018** ● Renovering av tak och balkonger på låghuset - Omläggning tak samt gjutning av nya balkongplattor på låghuset
Relining av låghusets källarstammar - Samtliga liggande avloppsstammar i låghuset utförda 2018, det med höghuset gemensamma avloppsutloppet utförs 2019
- 2017** ● Belysning - Ny fasad- och gårdsbelysning
- 2016** ● Byte av fönster och balkongdörrar låghus

2015 ● Byte av plåttak på höghuset

2013-2014 ● Stambyte kök

Planerade underhåll

2024 ● Byte fönster och balkongdörrar höghuset
Asfaltering innergård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Alova
Markskötsel	ML Mark & Fastighetservice
Trappstädning	Ståhle städ och fastigheter
Bredband och TV	Ownit
Hushållssopor, återvinning och vatten	SVOA
Hissbesiktning	Kiwa
Hissunderhåll och reparation	Kone
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Parkering	Aimo Park
Skadedjursbekämpning	Nomor
Brandbesiktning	Presto

Övrig verksamhetsinformation

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

Beviljade andrahandsuthyrningar: 17st
Övernattningsrummet har hyrts ut 90 nätter (250kr/natt)
4st extraförråd hyrs ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En hyresrätt har sagts upp och den har lagts ut till försäljning.

Förändringar i avtal

Vi har skrivit nytt avtal med SBC för ekonomisk förvaltning på 3 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 198 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 194 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 158 373	7 640 924	7 854 942	7 850 632
Resultat efter fin. poster	-921 221	-699 739	247 400	94 726
Soliditet (%)	79	77	76	75
Yttre fond	1 904 541	1 959 532	1 523 218	1 071 216
Taxeringsvärde	178 289 000	178 289 000	164 200 000	164 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 481	2 871	2 957	3 058
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 227	2 578	2 797	2 891
Sparande per kvm totalyta, kr	289	271	354	333
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	38	28	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	154	168	154
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	22	33	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	214	229	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,65	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Två stora skäl till förlusten är av tillfällig karaktär. Det har skett ett fel i bokföringssystemet hos vår ekonomiska förvaltare SBC så att avskrivningarna för 2021 och 2022 inte blivit tillräckliga. Vi har då behövt bokföra dessa på 2023.

Vi hade en oväntat stor utgift för reparation av en brunn på gården då regnvattnet gick ut i marken och även under tvättstugan vid kraftigt regn. Dessa två tillsammans uppgår till drygt 540 000 av förlusten.

Övriga delen av förlusten tillskrivs framförallt ökande taxebundna kostnader som vatten, värme och sophämtning samt ökade kostnader vid olika arbeten på grund av ökande priser.

Styrelsen ser över och utvärderar höjning av avgiften genom uppföljning mot årets budget, budgeten för reparationer har också ökats med 25% då den grundar sig på utfall från de senaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	60 486 393	-	-	60 486 393
Upplåtelseavgifter	27 007 783	-	-	27 007 783
Fond, yttre underhåll	1 959 532	-589 858	534 867	1 904 541
Balanserat resultat	-10 924 719	-109 881	-534 867	-11 569 467
Årets resultat	-699 739	699 739	-921 221	-921 221
Eget kapital	77 829 250	0	-921 221	76 908 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 034 600
Årets resultat	-921 221
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-534 867
Totalt	-12 490 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	578 433
Balanseras i ny räkning	-11 912 255

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 158 373	7 640 924
Övriga rörelseintäkter	3	14 559	43 992
Summa rörelseintäkter		8 172 932	7 684 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 509 819	-4 958 721
Övriga externa kostnader	9	-288 699	-472 890
Personalkostnader	10	-270 104	-250 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 824 565	-2 496 229
Summa rörelsekostnader		-8 893 187	-8 178 177
RÖRELSERESULTAT		-720 255	-493 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 624	13 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-246 590	-219 829
Summa finansiella poster		-200 966	-206 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-921 221	-699 739
ÅRETS RESULTAT		-921 221	-699 739

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	93 885 512	95 563 203
Pågående projekt		1 351 721	0
Maskiner och inventarier	13	0	3 277
Summa materiella anläggningstillgångar		95 237 233	95 566 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 237 233	95 566 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 542	21 633
Övriga fordringar	15	2 122 993	5 365 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	259 155	679 902
Summa kortfristiga fordringar		2 447 690	6 067 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 447 690	6 067 279
SUMMA TILLGÅNGAR		97 684 923	101 633 759

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 494 176	87 494 176
Fond för yttre underhåll		1 904 541	1 959 532
Summa bundet eget kapital		89 398 717	89 453 708
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 569 467	-10 924 719
Årets resultat		-921 221	-699 739
Summa ansamlad förlust		-12 490 688	-11 624 458
SUMMA EGET KAPITAL		76 908 030	77 829 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	6 676 080	16 963 326
Summa långfristiga skulder		6 676 080	16 963 326
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 437 246	5 155 552
Leverantörsskulder		321 811	283 881
Skatteskulder		24 022	12 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 317 734	1 388 788
Summa kortfristiga skulder		14 100 813	6 841 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 684 923	101 633 759

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-720 255	-493 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 824 565	2 496 229
	2 104 310	2 002 968
Erhållen ränta	45 624	13 351
Erlagd ränta	-263 234	-214 729
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 886 700	1 801 590
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	374 551	-478 119
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 420	-54 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 255 832	1 269 011
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 495 318	-3 871 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 495 318	-3 871 403
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 950 000
Amortering av lån	-3 005 552	-505 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 005 552	2 444 448
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 245 038	-157 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 122 892	5 280 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 877 854	5 122 892

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kamkoftan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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	1,01 - 10 %
Fastighetsförbättringar	20 %
Markanläggningar	2,5 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 896 496	6 710 313
Årsavgifter - bortfall	0	-228 756
Hysesintäkter bostäder	267 804	273 612
Hysesintäkter lokaler	252 452	253 574
Hysesintäkter garage	207 288	185 389
Hysesintäkter p-plats	73 542	64 207
Hysesintäkter förråd	9 355	0
Deb. fastighetsskatt	17 760	0
Intäkter kabel-TV	323 703	323 532
Hyses- och avgiftsrabatt	-17 335	0
EI	6 000	6 000
Gemensamhetslokal	0	1 750
Nycklar/lås vidarefakturering	856	0
Övernattnings-/gästlägenhet	34 375	6 500
Dröjsmålsränta	185	0
Pantsättningsavgift	12 075	22 943
Överlåtelseavgift	16 964	0
Andrahandsuthyrning	56 857	21 916
Öres- och kronutjämning	-4	-55
Summa	8 158 373	7 640 924

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	47 331	0
Övriga intäkter	-32 772	43 992
Summa	14 559	43 992

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	338 726	342 124
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 250	27 138
Fastighetsskötsel gård enl avtal	22 812	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	152 650	111 443
Larm och bevakning	0	3 994
Städning enligt avtal	176 400	173 950
Städning utöver avtal	0	1 695
Hissbesiktning	4 307	8 006
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	91 250	11 664
Brandskydd	6 366	13 531
Myndighetstillsyn	1 950	2 919
Gårdkostnader	13 421	2 991
Gemensamma utrymmen	702	9 653
Snöröjning/sandning	99 613	62 058
Serviceavtal	36 970	36 790
Mattvätt/Hyrmattor	4 177	3 748
Förbrukningsmaterial	1 758	26 426
Summa	952 352	838 130

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	3 750	12 349
Bostadsrättslägenheter	24 545	81 647
Hyseslokaler	17 951	52 975
Tvättstuga	21 354	37 140
Trapphus/port/entr	735	6 500
Sophantering/återvinning	0	2 444
Dörrar och lås/porttele	25 239	36 316
Övriga gemensamma utrymmen	0	44 820
VVS	22 802	14 690
Värmeanläggning/undercentral	11 879	7 731
Ventilation	10 773	34 657
Elinstallationer	9 176	10 354
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 981
Fasader	6 822	0
Fönster	6 219	2 862
Mark/gård/utemiljö	0	13 094
Vattenskada	366 893	16 490
Skador/klotter/skadegörelse	2 998	4 994
Summa	531 137	382 044

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	58 500
Hyreslägenheter	105 240	300
Tvättstuga	0	205 063
Källare	23 913	0
Sophantering/återvinning	4 470	0
VVS	6 470	151 041
Värmeanläggning	92 001	0
Ventilation	202 125	0
Elinstallationer	0	9 605
Tak	110 464	0
Mark/gård/utemiljö	33 750	0
Garage/parkering	0	165 349
Summa	578 433	589 858

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	219 197	327 477
Uppvärmning	1 444 262	1 322 767
Vatten	323 253	187 060
Sophämtning/renhållning	240 359	208 296
Grovsopor	0	12 416
Summa	2 227 071	2 058 016

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	136 441	118 420
Självrisk	9 600	0
Tomträttsavgäld	439 600	439 600
Kabel-TV	0	14 062
Bredband	351 234	310 154
Fastighetsskatt	283 952	208 437
Summa	1 220 827	1 090 673

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	64	3 140
Tele- och datakommunikation	10 624	5 455
Juridiska åtgärder	5 750	3 950
Inkassokostnader	5 611	1 117
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	-750
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	0
Fritids och trivselkostnader	2 197	245
Föreningskostnader	9 147	6 288
Förvaltningsarvode enl avtal	151 080	146 877
Överlåtelsekostnad	25 731	0
Pantsättningskostnad	16 549	0
Övriga förvaltningsarvoden	1 269	0
Korttidsinventarier	0	2 639
Administration	15 575	41 107
Konsultkostnader	1 906	262 822
Föreningsavgifter	695	0
Summa	288 699	472 890

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	193 201
Revisionsarvode arvoderad	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	60 104	52 136
Summa	270 104	250 337

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	246 549	219 752
Dröjsmålsränta	41	0
Övriga räntekostnader	0	77
Summa	246 590	219 829

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 489 747	113 618 344
Årets inköp	1 143 597	3 871 403
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 633 344	117 489 747
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 926 543	-19 441 959
Årets avskrivning	-2 821 288	-2 484 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 747 831	-21 926 543
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 885 512	95 563 203
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 978 000	93 978 000
Taxeringsvärde mark	84 311 000	84 311 000
Summa	178 289 000	178 289 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	315 364	315 364
Utgående anskaffningsvärde	315 364	315 364
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-312 087	-300 442
Avskrivningar	-3 277	-11 645
Utgående avskrivning	-315 364	-312 087
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	3 277

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	2 305 716	0
Färdigställt under året	-953 995	0
Vid årets slut	1 351 721	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	120 182	117 895
Klientmedel	0	2 109 739
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	124 957	124 957
Transaktionskonto	874 516	0
Borgo räntekonto	1 003 337	3 013 153
Summa	2 122 993	5 365 744

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	141 164
Förutbet försäkr premier	149 255	136 441
Förutbet tomträtt	109 900	0
Upplupna intäkter	0	402 297
Summa	259 155	679 902

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-22	0,91 %	3 287 276	3 287 276
Nordea	2024-08-21	0,81 %	3 000 000	3 000 000
Nordea	2024-08-21	0,81 %	3 544 418	3 544 418
Handelsbanken	2025-04-30	0,65 %	3 416 632	3 872 184
Handelsbanken	2025-09-30	0,99 %	3 715 000	3 715 000
Nordea	2024-04-15	4,34 %	2 150 000	4 700 000
Summa			19 113 326	22 118 878
Varav kortfristig del			12 437 246	5 155 552

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 442 026 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	41 431	8 648
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	9 125
Uppl kostnad Städning entrepr	19 600	44 100
Uppl kostn el	11 325	50 664
Uppl kostnad Värme	196 536	199 116
Uppl kostn räntor	21 984	38 628
Uppl kostn vatten	54 851	51 105
Uppl kostnad Sophämtning	0	16 685
Uppl kostnad arvoden	190 400	190 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	59 824	59 824
Förutbet hyror/avgifter	721 783	720 493
Summa	1 317 734	1 388 788

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 650 000	36 650 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Kristoffer Brander
Ordförande

Eva Katarina Jansson
Styrelseledamot

Karin Persson
Styrelseledamot

Carina Dahl
Styrelseledamot

Malena Rydman
Styrelseledamot

Olgierd Malecki
Styrelseledamot

Åke Svedén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor

Margareta Englund
Internrevisor

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kamkoftan för år 2023 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 försumelse 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 den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Margareta Englund
Förtroendevald revisor