

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 2% årligen.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Martin Agerup	Ledamot
Jacob Engwall	Ordförande
Alastair Mcalpine	Ledamot

Krister Lindgren	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 2 fysiska möten och löpande avstämningar per email telefon.

Revisor

Martin Roos	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lindbacken 11	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

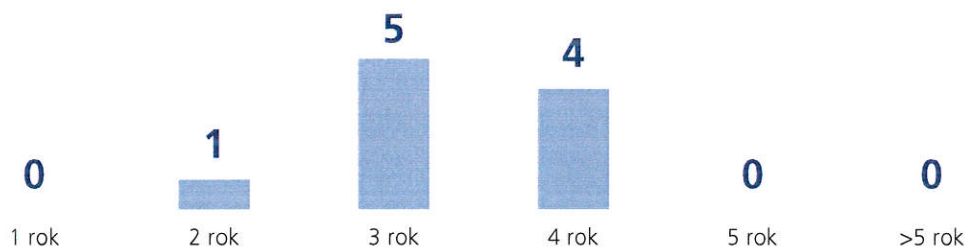
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 104 m², varav 1 104 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NKG Fastighetsservice AB
Städning	Viktoria Städ BS AB
Hissavtal	Inspecta Sweden AB
Bredband	Ownit AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret & Liselotte Löf Miljö AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - en del av SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - en del av SBC

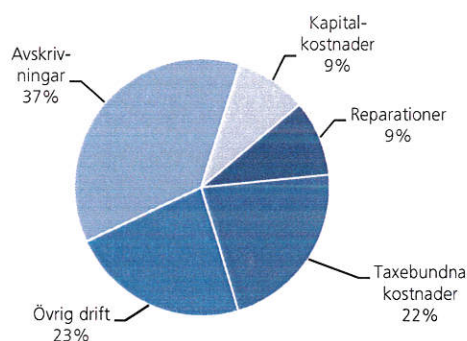
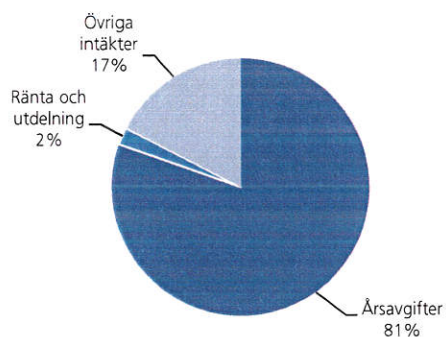
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	756 957	691 991
Finansiella intäkter	16 848	0
Minskning kortfristiga fordringar	35 760	0
	809 565	691 991
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	526 605	439 589
Finansiella kostnader	88 347	123 108
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 966
Minskning av långfristiga skulder	50 666	44 354
Minskning av kortfristiga skulder	16 672	57 974
	682 289	691 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	127 276	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	127 276	0

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	524	513	506
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 786	3 832	3 872	3 921
Elkostnad/m ² totalyta	76	72	78	87
Värmekostnad/m ² totalyta	83	72	85	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	112	127	133
Soliditet (%)	94	94	94	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-200	-235	-291	45
Nettoomsättning (tkr)	757	691	567	558

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 104 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 990 000	0	0	72 990 000
Fond för yttre underhåll	165 600	33 120	33 120	99 360
S:a bundet eget kapital	73 155 600	33 120	33 120	73 089 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-596 032	-33 120	-268 026	-294 887
Årets resultat	-200 146	-200 146	234 906	-234 906
S:a ansamlad förlust	-796 178	-233 266	-33 120	-529 792
S:a eget kapital	72 359 422	-200 146	0	72 559 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-200 146
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-562 913
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 120
summa balanserat resultat	-796 179

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-796 179**

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

MA
MR

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	756 777	691 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	0
Summa rörelseintäkter		756 957	691 991
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-441 612	-366 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 993	-73 353
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-359 000	-364 200
Summa rörelsekostnader		-885 605	-803 789
RÖRELSERESULTAT		-128 647	-111 798
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 848	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 347	-123 108
Summa finansiella poster		-71 499	-123 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 146	-234 906
ÅRETS RESULTAT		-200 146	-234 906

D
MA
MA
2.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	76 456 000	76 815 000
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 456 000	76 815 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 456 000	76 815 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 078	6 104
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	176 868	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	19 301	71 218
Summa kortfristiga fordringar		216 247	77 322
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		216 247	77 322
SUMMA TILLGÅNGAR		76 672 247	76 892 322

[Handwritten signatures]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 990 000	72 990 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	165 600	99 360
Summa bundet eget kapital		73 155 600	73 089 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-596 032	-294 887
Årets resultat		-200 146	-234 906
Summa fritt eget kapital		-796 178	-529 792
SUMMA EGET KAPITAL		72 359 422	72 559 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	47 408	430 666
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 160 000	3 760 000
Summa långfristiga skulder		4 207 408	4 190 666
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	20 000	40 000
Leverantörsskulder		29 329	39 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	56 088	62 365
Summa kortfristiga skulder		105 417	142 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 672 247	76 892 322

Handwritten signatures and initials:
 MA
 MR
 Z.

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	622 280	578 190
Kabel-TV intäkter	24 000	24 000
Varmvattenintäkter	45 759	26 911
Elintäkter	60 517	59 552
Överlåtelse/pantsättning	4 222	3 338
Öresutjämning	-1	0
	756 777	691 991

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	180	0
	180	0

Handwritten signatures and initials:
MA
MA
A

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 269	28 631
	Fastighetsskötsel beställning	1 805	0
	Städning entreprenad	15 695	37 282
	Mattvätt/Hyrmattor	6 868	0
	Hissbesiktning	1 343	0
	Serviceavtal	8 412	0
	Förbrukningsmateriel	10 883	7 187
		74 275	73 100
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 233	13 176
	Installationer	71 328	34 648
	Ventilation	4 987	0
	Elinstallationer	13 455	0
	Hiss	0	2 493
	Skador/klotter/skadegörelse	1 474	0
		92 477	50 317
	Taxebundna kostnader		
	El	84 247	79 739
	Värme	92 170	79 361
	Vatten	19 592	17 457
	Sophämtning/renhållning	17 781	17 042
		213 790	193 599
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 028	17 407
	Kabel-TV	6 551	31 813
	Bredband	17 490	0
		61 069	49 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	441 612	366 236
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska åtgärder	1 125	19 810
	Förvaltningsarvode	27 419	21 230
	Förvaltningsarvoden övriga	11 096	0
	Administration	2 165	2 030
	Korttidsinventarier	0	700
	Konsultarvode	43 188	0
	Övriga driftskostnader	0	29 583
		84 993	73 353
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	359 000	359 000
	Inventarier	0	5 200
		359 000	364 200

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	77 590 000	77 590 000
	Utgående anskaffningsvärde	77 590 000	77 590 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-775 000	-416 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-359 000	-359 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 134 000	-775 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 456 000	76 815 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 690 000	41 690 000
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	13 200 000
		41 800 000	33 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	41 800 000	33 000 000
		41 800 000	33 000 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	26 000	26 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 000	26 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-26 000	-20 800
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 000	-26 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Klientmedel hos SBC	174 684	0
	Fordringar	2 184	0
		176 868	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	17 529
	Förvaltningsarvode	0	5 438
	Ventilationsfilter	19 301	48 251
		19 301	71 218

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	99 360	66 240
	Reservering enligt stadgar	33 120	33 120
	Reservering enligt stämmobeslut	33 120	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	165 600	99 360

Not 12	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljad kredit	300 000	700 000
	Utnyttjat kreditbelopp	47 408	0
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,260 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-28
	SEB	1,840 %	1 300 000	900 000	2021-02-28
	SEB	2,750 %	880 000	900 000	2020-02-28
	SEB	1,430 %	1 000 000	1 000 000	2017-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		4 180 000	3 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 000	-40 000	
			4 160 000	3 760 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 080 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 600 000	6 600 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	472	372
	Förutbetalda avgifter och hyror	55 616	53 392
	Fjärrvärme	0	3 003
	El	0	5 598
		56 088	62 365

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 5 2017



Martin Agerup
Ledamot



Jacob Engwall
Ordförande



Alastair Mcalpine
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2017



Martin Røgs
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39 (Org. Nr. 769621-5156)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39 för år 2016.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 4 juni 2017



Martin Ros