

Årsredovisning

Brf Kamelian

769607-3019

Styrelsen för Brf Kamelian får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized 'K' and 'J' and the text 'R/L' and 'M/K'.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kamelian, Stockholms stad, registrerades den 26 juni 2001 med org.nr. 769607-3019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Bostadsrättsföreningen finns på adressen Gästrikegatan 10 och 12. Föreningen äger marken. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019.
Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 48 bostadslägenheter och 1 lokal fördelade enligt nedan:

Lägenheter

1 rok	12 st	348 kvm
2 rok	12 st	756 kvm
3 rok	12 st	1 032 kvm
4 rok	12 st	1 262 kvm
Totalt	48 st	3 398 kvm

Lokal

Kontor	1 st	1 778 kvm
--------	------	-----------

Förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Kamelian 26. Byggnadsår 1967.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Löner och ersättningar

Ersättning för styrelsearvode har under året uppgått till 139 500 kronor. Totalt utgår enligt stämmobeslut tre prisbasbelopp för året.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Kjell Mårtensson	Ledamot
Henrik Riihijärvi	Ledamot
Marie Källström	Ledamot
Lena Jonason	Ledamot
Benny Karlsson	Ledamot
Louise Kelly	Ledamot
Karin Eriksson	Suppleant

Valberedning
Ritva Hakola
Mikael Nadell

Revisor
Grant Thornton Sweden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Arbetet med planerat stambyte har pågått under året:
 - två extra stämmor har hållits;
 - projektledare och byggentreprenör har upphandlats;
 - beslutat att asbestsanering kommer att ske i samband med stambytet;
 - beslutat om hyreshöjning från 1 januari 2020 med 10%.
- * Föreningen har beviljats bygglov för ombyggnad av lokal till två bostäder.
- * Hyresgäst har avflyttat 31 december 2019. Mäklarkontakt har inletts.
- * Radonmätning har utförts med mycket tillfredsställande resultat. Radonhalten understiger klart tillåtna gränsvärde.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	68
Tillkommande medlemmar under året	5
Avgående medlemmar under året	5
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	68

Under året har tre överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	4 986	4 872	4 799	4 770
Resultat efter finansiella poster	-421	464	201	95
Soliditet %	67	68	66	65
Balansomslutning	86 102	86 464	87 507	89 195
Årsavg. bostäder kr/kvm	424	424	404	404

Q
B4
M/4

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 751 983	18 468 164	3 960 378	-19 235 103	464 000
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				464 000	-464 000
Förändring av underhållsfond			361 068	-361 068	
Årets resultat					-420 610
Belopp vid årets utgång	54 751 983	18 468 164	4 321 446	-19 132 171	-420 610

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-19 132 171
Årets resultat	-420 610
<i>Summa</i>	<i>-19 552 781</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	480 000
lanspråktagande av underhållsfond	-1 142 045
Balanseras i ny räkning	-18 890 736
<i>Summa</i>	<i>-19 552 781</i>

*0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BCL", "HK", and "Li".

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 986 321	4 872 006
Övriga rörelseintäkter		88 087	175 274
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 074 408	5 047 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-3 321 170	-2 424 512
Övriga externa kostnader	4	-207 522	-212 886
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-178 179	-173 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 408 548	-1 408 548
Summa rörelsekostnader		-5 115 419	-4 219 876
Rörelseresultat		-41 011	827 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 988	23 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 587	-386 719
Summa finansiella poster		-379 599	-363 404
Resultat efter finansiella poster		-420 610	464 000
Resultat före skatt		-420 610	464 000
Årets resultat		-420 610	464 000



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	79 176 336	80 469 184
Summa materiella anläggningstillgångar		79 176 336	80 469 184
Summa anläggningstillgångar		79 176 336	80 469 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 500	–
Övriga fordringar		2 447	2 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	79 609	125 665
Summa kortfristiga fordringar		95 556	128 112
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 830 332	5 866 495
Summa kassa och bank		6 830 332	5 866 495
Summa omsättningstillgångar		6 925 888	5 994 607
SUMMA TILLGÅNGAR		86 102 224	86 463 791



	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 751 983	54 751 983
Upplåtelseavgifter	18 468 164	18 468 164
Fond för yttre underhåll	4 321 446	3 960 378
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>77 541 593</i>	<i>77 180 525</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-19 132 171	-19 235 103
Årets resultat	-420 610	464 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-19 552 781</i>	<i>-18 771 103</i>
Summa eget kapital	57 988 812	58 409 422
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 26 732 450	26 912 030
Summa långfristiga skulder	26 732 450	26 912 030
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	179 580	179 580
Leverantörsskulder	652 302	380 163
Skatteskulder	13 198	4 838
Övriga skulder	79 288	107 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 456 594	470 583
Summa kortfristiga skulder	1 380 962	1 142 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	86 102 224	86 463 791

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Ventilation	2	50
Stambyte 2013-2014	2	50
Hissrenovering 2015	3,3	30
Ombyggnad lokal 2019	2	50

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder		1 441 860	1 441 770
Hyror lokaler		2 455 848	2 401 332
Hysesintäkter garage, moms		147 248	115 534
Hysesintäkter garage, ej moms		712 200	687 290
Hysesintäkter mc-plats, ej moms		12 000	12 000
Hysesintäkter mc-plats, moms		–	3 000
Fastighetsskatt		212 601	211 080
Fastighetsskatt, ej moms		4 564	–
Summa		4 986 321	4 872 006

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel, -extra		-49 539	-47 605
Fastighetsstädning, -extra		-117 253	-128 108
OVK, Sotning		-64 942	-56 850
El		-167 000	-161 913
Uppvärmning		-507 971	-519 842
Vatten och avlopp		-92 527	-90 851
Sophämtning/renhållning		-180 662	-180 778
Fastighetsförsäkring		-53 823	-49 840
Försäkringsskador/självrisker		-17 125	-18 600
Kabel-TV		-70 530	-70 659
Bredband, -installation		-91 728	-106 977
Försäkringsåterbäring		10 788	–
Porttelefon		-4 776	-4 499
Teknisk förvaltning		-35 192	-34 404
Grundavtal hissar		-5 214	-5 041
Fastighetsavgift/skatt		-296 096	-287 736
Förbrukningsinv, -material		-13 357	-22 283
Summa		-1 756 947	-1 785 986

Handwritten signature and initials:
Q
HN
BL
en/k

Not 3	forts Driftskostnader	2019	2018
	Reparation och underhåll	-61 556	–
	Reparation och underhåll lokal	17 321	-40 173
	Reparation och underhåll VVS	-1 236 802	-120 180
	Reparation och underhåll ventilation	-107 790	-54 055
	Reparation och underhåll el	-2 787	–
	Reparation och underhåll hiss	-21 895	-3 429
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-64 590	-87 542
	Reparation och underhåll tak	-9 931	–
	Reparation och underhåll portar o lås	-39 993	-51 989
	Reparation och underhåll soprum	-5 699	-2 553
	Reparation och underhåll tvättstuga	–	-79 035
	Reparation och underhåll markytor	–	-30 267
	Reparation och underhåll uppvärmning	-30 502	-169 302
	Summa	-1 564 224	-638 525
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-9 291	-10 006
	Kameral förvaltning	-86 538	-84 626
	Kameral förvaltning, extra	-1 397	-1 333
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 069	-4 399
	Föreningsomkostnader	-1 800	-2 355
	Konsultkostnader	-20 520	-21 968
	Bankkostnader	-2 836	-2 792
	Stämmokostnader	-5 844	-1 990
	Övriga främmande tjänster	-18 445	–
	Advokatkostnader	-56 841	-82 000
	Inkassokostnader	–	-164
	Porto	-360	-231
	Hemsida	-1 581	-1 022
	Summa	-207 522	-212 886

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	94 318 025	94 318 025
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Projekt kostnadsförs Ombyggnad av lokal till bostad	115 700	–
	Utgående anskaffningsvärden	94 433 725	94 318 025
	Ingående avskrivningar	-13 848 841	-12 440 293
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 408 548	-1 408 548
	Utgående avskrivningar	-15 257 389	-13 848 841
	Redovisat värde	79 176 336	80 469 184

*Varav mark	24 555 278
Taxeringsvärde	160 000 000
Taxeringsvärde Byggnad	61 200 000
Taxeringsvärde Mark	98 800 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Brandkontoret	43 807	49 840
	Com Hem AB	17 634	17 631
	FRUBO AB	10 248	30 258
	Ownit AB	–	20 016
	Stockholms Stadsnät	7 920	7 920
	Summa	79 609	125 665

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 535166 3 mån 1,20%	6 016 210	6 016 210
	Stadshypotek 76070 230130 1,82%	8 345 354	8 434 934
	Stadshypotek 51142 200930 1,30%	4 952 833	5 012 833
	Stadshypotek 51141 200930 1,30%	2 597 633	2 627 633
	Stadshypotek 223647 3 mån 1,20%	5 000 000	5 000 000
	Kort del av långa lån	-179 580	-179 580
	Summa	26 732 450	26 912 030

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 26 014 130 kr.

Handwritten signature and initials:
Bil HN do
9/11/14

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	70 573	152 548
	Upplupna utgiftsräntor	17 828	19 299
	Arvoden inkl soc avg	183 331	179 400
	Lindskog Malmström Advokat	37 460	5 000
	Wow städ	5 437	10 873
	AB Rubin Facilitetsservice	7 715	6 033
	Veolia	–	4 321
	Fortum Market AB	–	15 499
	Stockholm Exergi	66 213	59 838
	Avtal Axelsons	–	17 321
	Sita Sverige AB	472	451
	Fortum	13 353	–
	Stockholm Vatten Avlopp	43 630	–
	Anticimex AB	4 820	–
	Anethum Trädgård	5 762	–
	Summa	456 594	470 583

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 082 000	41 082 000
	Summa ställda säkerheter	41 082 000	41 082 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-05


Lena Jonason


Marie Källström


Kjell Mårtensson


Henrik Riihijärvi


Louise Kelly


Benny Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27
Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor