

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMELIAN 26

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 26 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2001-12-18 – 2002-12-31.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ulf Närlund	Ordförande
Peter Olofsson	Ledamot
Erik Wickbom	Ledamot
Christer Berg	Ledamot
Birger Bogstag	Ledamot
Tore Skedelius	Suppleant
Ingrid Andreasson	Suppleant
Johan Stenberg	Suppleant

REVISORER

Lindebergs Grant Thornton

VALBEREDNING

Bertil Brådhe
Simon Åhnberg
Gerd Lanner

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2002.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Under perioden har styrelsen godkänt 9 överlåtelse.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2002/2003 till 58 stycken fördelat på 43 bostadsrätter.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN 26 4 I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019**

Föreningen omfattar 47 bostadslägenheter och 2 lokaler fördelade enligt nedan:

Lägenheter

1 rok	12 st	29 kvm	
1 rokv	1 st	86 kvm	
2 rok	12 st	63 kvm	varav 2 hyresrätter á 63 kvm
3 rok	11 st	86 kvm	
4 rok	11 st	105 kvm	varav 2 hyresrätter á 105 kvm
Totalt	47 st	3.291 kvm	

Lokaler

Kontor	1 st	1.778 kvm
Daghem	1 st	105 kvm
Totalt	2 st	1.883 kvm

Fastigheten köptes och tillträdde 2001-12-18. Köpeskillingen uppgick till 80.000.000 kronor.

Fastighetens beteckning är Kamelian 26. Byggnadsår 1967.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Ersättning för styrelsearvode har under 2002 utbetalats med 113.699 kronor.
Arvodet avser arbete utfört under 2001 och 2002.

EKONOMI

Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till 816.981 kronor (268 kr/kvm), hyror till 288.850 kronor, garageintäkter till 668.922 kronor samt hyresintäkt lokal till ett belopp av 2.285.255 kronor.

BOOKSLUTSDISPOSITION

Efter avskrivningar och avsättning i balansräkningen till yttre reparationsfond enligt bestämmelserna i stadgarna, 171.672 kronor, har ett underskott på 1.348.430 kronor uppstått.

Styrelsen föreslår att årets underskott på 1.348.430 balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Resultaträkning

2001-12-18--

Belopp i kr

2002-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter/hyror	Not 1	4 066 608
		<u>4 066 608</u>

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	Not 2	-1 042 916
Reparation och underhåll	Not 3	-361 193
Fastighetsskatt		-398 249
Förvaltningskostnader	Not 4	-265 805
		<u>-2 068 163</u>

Rörelseresultat före avskrivningar 1 998 446

Avskrivningar

Byggnader	Not 5	-1 145 913
		<u>-1 145 913</u>

Rörelseresultat efter avskrivningar 852 533

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	Not 6	64 242
Räntekostnader	Not 6	-2 093 533
		<u>-2 029 291</u>

Resultat efter finansiella poster -1 176 759

Avsättning

Avsättning till yttre reparationsfond	Not 7	-171 672
---------------------------------------	-------	----------

Årets resultat -1 348 431

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Balansräkning

Belopp i kr

2002-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Not 5 56 149 734

Mark 24 555 278

Summa anläggningstillgångar **80 705 012**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutb kostn/uppl intäkt Not 8 58 635

Kassa och bank

Kassa och bank Not 9 2 821 562

Summa omsättningstillgångar **2 880 197**

SUMMA TILLGÅNGAR **83 585 209**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Balansräkning

Belopp i kr *2002-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser 47 675 232

Fritt eget kapital

Årets resultat -1 348 431

-1 348 431

Summa eget kapital

46 326 801

Avsättningar

Föreningens yttre reparationsfond Not 7 171 672

Skulder

Långfristiga skulder

Lån Not 10 35 640 012

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 546 735

Skatteskulder 59 309

Personalens källskatt 22 739

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt 55 000

Upplupna arbetsgivaravgifter 24 628

Förskottsbet avgift/hyra 738 313

1 446 724

Summa skulder

37 086 736

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 585 209

Ställda panter m.m.

Fastighetsinteckningar Not 11 37 262 000

Ansvarsförbindelser Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 50 år

Not 1

2002

Rörelsens intäkter

Hyror lokaler	2 179 755
Årsavgifter bostäder	816 981
Hysesintäkt bostäder	288 715
Hysesintäkt garage, ej moms	668 922
Hyra förråd ej moms	3 000
Fastighetsskatt	202 500
Rabatt hyralokal, ej moms	-100 000
Övriga intäkter	6 735
	4 066 608

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-46 250
Fastighetsstädning	-46 982
Funktionskontroll, service	-4 906
Hiss	-3 906
Fjärrvärme/olja	-604 599
Vatten och avlopp	-91 368
Sophämtning/renhållning	-73 316
Snöröjning/sandning	-9 969
Försäkring	-28 540
Försäkringsskador/självrisker	-70 337
Teknisk förvaltning	-30 000
Förbrukningsinventarier, material	-32 743
	-1 042 916

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019**

Not 3

2002

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-329 001
Rep/underh jour	-2 400
Rep/underh lokal	-1 687
Rep/underh soprum	-468
Rep/underh hiss	-11 014
Rep/underh gård/trädgård	-16 623
	-361 193

Not 4

Förvaltningskostnader

Styrelsearvode	-113 699
Sociala kostnader styrelsearvode	-35 171
Revisionsarvode	-6 250
Kameral förvaltning	-75 831
Extra kameral förvaltning	-1 874
Konsultkostnader	-12 500
Övriga adm kostnader, porto mm	-3 581
Föreningsomkostnader/föreningsavgifter	-12 881
Bank/post kostnader	-4 018
	-265 805

Not 5

Byggnad

Anskaffningsvärde	57 295 647
Årets avskrivning	-1 145 913
Bokfört värde	56 149 734

Mark	24 555 278
------	------------

Taxeringsvärde

Byggnad	39 788 000
Mark	17 434 000
Totalt	57 222 000

Not 6

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	64 242
Räntekostnader	-2 092 392
Räntekostnader levskulder	-1 141
	-2 029 291

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Not 7

2002

Yttre reparationsfonden

Ingående behållning per 1 januari

0

Årets avsättning

171 672

Behållning per 31 december

171 672

Not 8

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Bravida Service Stockholm

5 625

if... skadeförsäkring

28 127

Utemiljö AB

3 125

Stockholm Vatten AB

1 943

Frubo AB

6 404

Frubo AB

2 625

J & M Städservice AB

3 075

Utemiljö AB

6 844

Stadshypotek

867

58 635

Not 9

Kassa och bank

Handkassa

1 304

Postgiro

18 399

Bank

2 801 859

2 821 562

Not 10

Långfristiga skulder

Stadshypotek 02-20026-585275

9 900 004

Stadshypotek 02-20026-585276

9 900 004

Stadshypotek 02-20026-585277

9 900 004

Stadshypotek 02-20026-585278

5 940 000

35 640 012

Aktuell räntesats

Amortering/år

Stadshypotek 02-20026-585275

6,08%

99 996

Stadshypotek 02-20026-585276

5,94%

99 996

Stadshypotek 02-20026-585277

5,53%

99 996

Stadshypotek 02-20026-585278

4,50%

60 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Not 11

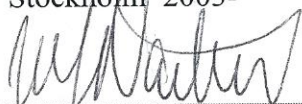
2002

Fastighetsinteckningar

Stadshypotek

37 262 000 inom 37 262 000

Stockholm 2003-



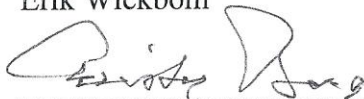
Ulf Närlund



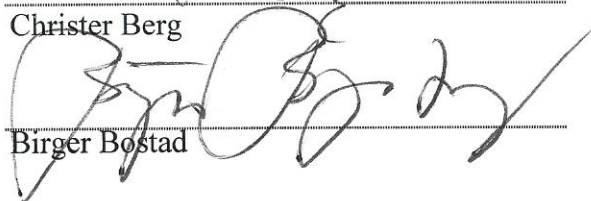
Peter Olofsson



Erik Wickbom



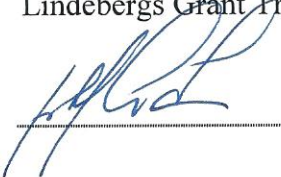
Christer Berg



Birger Bostad

Vår revisionsberättelse har avgivits 2003- 04-29

Lindebergs Grant Thornton



Bostadsrättsföreningen Kamelian 26

Revisionsrapport för räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31

1 Inledning

I anslutning till revision av räkenskaper, årsredovisning samt styrelsens förvaltning lämnas följande rapport.

Rapporten innehåller en sammanfattning av iakttagelser från granskningen. Syftet med rapporten är att redogöra för våra synpunkter över förhållanden av betydelse till föreningens styrelse, förvaltare och medrevisorer.

Rapporten disponeras enligt följande:

- 1 Inledning**
- 2 Löpande granskning**
- 3 Granskning av bokslut och årsredovisning**
- 4 Iakttagelser från vår granskning**
- Bilaga Specifikationer och avstämningar**

2 Löpande granskning

Den löpande granskningen har omfattat granskning av ett antal stickprov bland verifikationsmaterialet vad avser kontering, attest och rörelsegiltighet.

3 Granskning av årsbokslut och årsredovisning

Utförd granskning har omfattat värdering av fordringar och skulder, periodisering av fordringar och skulder samt klassificering av resultat- och balansposter.

3.1 Förvaltningsberättelse

Vi har granskat styrelsens förvaltning av föreningen. Uppgifterna i förvaltningsberättelsen har granskats mot underlag.

3.2 Resultaträkning

Granskningen har inriktats på att intäkter i form av årsavgifter och hyror har erhållits i enlighet med styrelsebeslut och kontrakt. Kostnadsutfall har jämförts med budget och kostnad föregående år. Avvikelse har analyserats.

3.3 Balansräkning

Vi har granskat samtliga balansposter mot underlag. Underlagen har granskats mot huvudbok samt verifiering från tredje man. Vi har även granskat utförda beräkningar och periodiseringar.

4 Iakttagelser från vår granskning

4.1 Löpande granskning

Den löpande granskningen har ej givit anledning till någon väsentlig anmärkning.

4.2 Förvaltning

Föreningens styrelse har enligt årsredovisningen haft 4 protokollförda sammanträden. Vi har tagit del av protokollen från två av dessa, samt protokollet från den ordinarie föreningsstämman 2002-04-17. Föreningens stadgar antogs den 6 juni 2001 och verksamhet startade den 18 december 2001 med ett förlängt räkenskapsår och första bokslutet upprättas därmed 2002-12-31. Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Nedan redovisas några noteringar från protokollen:

2002-04-17: Ordinarie föreningsstämma, beslutades att styrelsens arvode ska uppgå till ett basbelopp för perioden 2001-07-01—2001-12-31 och därefter två basbelopp per år.

2002-12-06: Beslut att köpa in ny porttelefon, kostnad ca 25 tkr.

4.3 Resultaträkning

Någon rättvisande avstämning mot budgeten är svår att göra eftersom detta är föreningens första verksamhetsår. Budgeten grundar sig i den ekonomiska planen och bygger på uppskattade beräkningar och teoretiska antaganden, vad gäller räntor, avgifter, kostnader med mera

4.4 Balansräkning

Föreningen gör avskrivningar på fastigheten med 2 % av anskaffningsvärdet. Vi rekommenderar en avskrivningstakt på 1-2 % per år och föreningen har således en rimlig avskrivningstakt. Under året har anskaffningsvärdet på byggnaden minskat på grund av att föreningen fått tillbaka pengar gällande för mycket uttagen pantavgift i samband med fastighetsförvärvet. Anskaffningsvärdet på mark har således också minskat, för att andelen byggnad respektive mark ska stämma överens med taxeringsvärdets proportioner.

Föreningen har en god likviditet vilket innebär att de kortfristiga skulderna kan betalas i den takt de förfaller. Föreningens soliditet, som är ett mått på betalningsförmågan på lång sikt, är också mycket bra.

Balansräkningen har granskats utan att det konstaterats några differenser.

Norrköping den 29 april 2003



Frida Danielsson
Revisor

Specifikationer och avstämningar i samband med granskningen

RESULTATRÄKNINGEN

Avstämning av årsavgifter

Föreningen fick tillträde till fastigheten under december 2001. Årets årsavgifter uppgår till 816 981 kronor och överensstämmer med avgiftsuttag enligt ekonomisk plan.

Avstämning av budgeten

Budgeterat resultat	-915
Utfall	-1348
Differens	-433

Anmärkningsvärda avvikelser:

<u>Intäkt / kostnad</u>	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>	<u>Differens</u>
Uppvärmning	-475	-605	-130
Självrisk försäkringsskada	0	-70	-70
Reparation och underhåll	-130	-361	-231

I övrigt förekommer endast mindre differenser.

Kommentarer under punkt 4.3.

BALANSRÄKNINGEN

TILLGÅNGAR

Fastigheter

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna.

Taxeringsvärde, kronor 57 222 000, avstämt mot taxeringsbevis.

Uttagna inteckningar har kontrollerats med inskrivningsmyndigheten 2003-04-11.

Föreningens fastigheter är försäkrade i If Skadeförsäkring till fullvärde.

Årets avskrivning uppgår till 1 145 913 kronor, vilket motsvarar en avskrivning på fastigheten på 2 %.

Hyresfordringar

Föreningen har inga hyresfordringar per 2002-12-31.

Övriga fordringar/interimsfordringar

Fordringarna har avstämts och granskats mot beräkningar och underlag

Likvida medel

Likvida medel avstämda mot saldobesked från banken utan anmärkning.

Handkassa ej inventerad av oss, påskrivet inventeringsintyg saknas.

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Reparationsfond

Avsättning till föreningens reparationsfond görs enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet. Årets avsättning uppgår till 52 kr/kvm. Fonden uppgår vid årets slut till 52 kr/kvm.

Inteckningslån

Avstämning har skett mot saldobesked eller senaste betalningsavisering

Kortfristiga skulder

Kontroll och avstämning av att reserveringarna är tillräckliga har utförts.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kamelian 26 i Stockholm

Org. nr 769607-3019

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kamelian 26 i Stockholm för räkenskapsåret 2001-12-18 – 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av 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 årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 29 april 2003



Lindebergs Grant Thornton AB
Perolof Andersson
Auktoriserad revisor