

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMELIAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ulf Närlund	Ordförande
Peter Olofsson	Ledamot
Erik Wickbom	Ledamot
Christer Berg	Ledamot
Birger Bogstag	Ledamot
Anna Kallin	Suppleant
Ingrid Andreasson	Suppleant
Simon Åhnberg	Suppleant

REVISORER

Lindebergs Grant Thornton

VALBEREDNING

Eva Larsson
Magnus Isaksson
Gerd Lanner Berg

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2003.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Under perioden har styrelsen godkänt 13 överlåtelse.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2003/2004 till 55 stycken fördelat på 43 bostadsrätter.

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

Föreningen omfattar 47 bostadslägenheter och 2 lokaler fördelade enligt nedan:

Lägenheter

1 rok	12 st	29 kvm	
2 rok	12 st	63 kvm	varav 2 hyresrätter á 63 kvm
3 rok	12 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

Fastighetens beteckning är Kamelian 26. Byggnadsår 1967.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i if skadeförsäkringar.

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Ersättning för styrelsearvode har under 2003 utbetalats med 77 200 kronor.
Arvodet avser arbete utfört under 2003.

EKONOMI

Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till 811.542 kronor (275 kr/kvm), hyror till 281 085 kronor, garageintäkter till 696 863 kronor samt hyresintäkt lokal och kontor till ett belopp av 2 171 837 kronor.

BOOKSLUTSDISPOSITION

Efter avskrivningar och avsättning i balansräkningen till yttre reparationsfond enligt bestämmelserna i stadgarna, 182 520 kronor, har ett underskott på 1.298.747 kronor uppstått.

Styrelsen föreslår att årets underskott på 1.298.747 kronor balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Resultaträkning

		2003-01-01-- 2003-12-31	2001-12-18-- 2002-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	Not 1	4 175 429	4 066 608
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	Not 2	-1 014 691	-1 042 916
Reparation och underhåll	Not 3	-620 814	-361 193
Fastighetsskatt		-409 500	-398 249
Förvaltningskostnader	Not 4	-203 849	-265 805
		-2 248 854	-2 068 163
Rörelseresultat före avskrivningar		1 926 575	1 998 446
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	Not 5	-1 145 916	-1 145 913
Rörelseresultat efter avskrivningar		780 659	852 533
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	Not 6	49 034	64 242
Räntekostnader	Not 6	-1 945 920	-2 093 533
		-1 896 886	-2 029 291
Resultat efter finansiella poster		-1 116 227	-1 176 759
<i>Avsättning</i>			
Avsättning till yttre reparationsfond	Not 7	-182 520	-171 672
Årets resultat		-1 298 747	-1 348 431

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-3019

Balansräkning

Belopp i kr *2003-12-31* *2002-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 5	55 003 818	56 149 734
Mark		24 555 278	24 555 278
Summa anläggningstillgångar		79 559 096	80 705 012

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts/hyresfordringar		2 009	0
Förutb kostn/uppl intäkt	Not 8	46 014	58 635
Skattekonto		1	0
		48 024	58 635

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	2 421 353	2 821 562
----------------	-------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar **2 469 377** **2 880 197**

SUMMA TILLGÅNGAR **82 028 473** **83 585 209**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
 Reg nr 769607-3019

Balansräkning

Belopp i kr 2003-12-31 2002-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser 47 675 232 47 675 232

Fritt eget kapital

Föregående års resultat -1 348 431 0

Årets resultat -1 298 747 -1 348 431

-2 647 178 -1 348 431

Summa eget kapital **45 028 054** **46 326 801**

Avsättningar

Föreningens yttre reparationsfond Not 7 354 192 171 672

Skulder

Långfristiga skulder

Lån Not 10 35 280 024 35 640 012

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 414 365 546 735

Skatteskulder 65 309 59 309

Personalens källskatt 22 926 22 739

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt 50 000 55 000

Upplupna arbetsgivaravgifter 21 533 24 628

Förskottsbt avgift/hyra 792 070 738 313

1 366 203 1 446 724

Summa skulder **36 646 227** **37 086 736**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **82 028 473** **83 585 209**

Ställda panter m.m.

Fastighetsinteckningar Not 11 37 262 000 37 262 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

	2003	2002
Hyror lokaler	2 171 837	2 179 755
Årsavgifter bostäder	811 542	816 981
Hysesintäkt bostäder	281 085	288 715
Hysesintäkt garage, ej moms	689 356	668 922
Hyra förråd ej moms	7 500	3 000
Fastighetsskatt	213 300	202 500
Rabatt hyralokal, ej moms	0	-100 000
Övriga intäkter	809	6 735
	4 175 429	4 066 608

Not 2*Driftskostnader*

Fastighetsskötsel	-49 575	-46 250
Fastighetsstädning	-36 900	-46 982
Funktionskontroll, service	-1 126	-4 906
Hiss	0	-3 906
Bevakning/Jour	-7 638	0
Fjärrvärme/olja	-601 867	-604 599
Vatten och avlopp	-90 600	-91 368
Sophämtning/renhållning	-76 043	-73 316
Snöröjning/sandning	-27 422	-9 969
Kabel-TV	-18 022	0
Försäkring	-29 487	-28 540
Försäkringsskador/självrisker	-37 900	-70 337
Teknisk förvaltning	-31 500	-30 000
Förbrukningsinventarier, material	-6 611	-32 743
	-1 014 691	-1 042 916

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM**

Reg nr 769607-3019

Not 3

2003

2002

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-141 068	-329 001
Rep/underh jour	0	-2 400
Rep/Underh Garage	-41 250	0
Rep/Underh lägenhet	-69 833	0
Rep/Underh portar och garage	-124 561	0
Rep/underh lokal	-3 225	-1 687
Rep/underh soprum	0	-468
Rep/underh hiss	-239 801	-11 014
Rep/underh gård/trädgård	-1 076	-16 623
	-620 814	-361 193

Not 4

Förvaltningskostnader

Styrelsearvode	-77 200	-113 699
Sociala kostnader styrelsearvode	-17 983	-35 171
Revisionsarvode	-5 763	-6 250
Föreningsavgifter	-4 171	0
Telefon	-2 068	0
Kontorsmaterial	-67	0
Porto	-66	0
Kameral förvaltning	-76 848	-75 831
Extra kameral förvaltning	-2 374	-1 874
Konsultkostnader	0	-12 500
Övriga adm kostnader, porto mm	-2 109	-3 581
Föreningsomkostnader/föreningsavgifter	-10 239	-12 881
Bank/post kostnader	-4 962	-4 018
	-203 849	-265 805

Not 5

Byggnad

Anskaffningsvärde	57 295 647	57 295 647
Ackumulerad avskrivning	-1 145 913	0
Årets avskrivning	-1 145 916	-1 145 913
Bokfört värde	55 003 818	56 149 734

Mark

24 555 278 24 555 278

Taxeringsvärde

Byggnad	39 780 000	39 788 000
Mark	21 060 000	17 434 000
Totalt	60 840 000	57 222 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Not 6	2003	2002
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	49 034	64 242
Räntekostnader	-1 945 533	-2 092 392
Räntekostnader levskulder	-387	-1 141
	<u>-1 896 886</u>	<u>-2 029 291</u>

Not 7	2003	2002
<i>Yttre reparationsfonden</i>		
Ingående behållning per 1 januari	171 672	0
Årets avsättning	182 520	171 672
Behållning per 31 december	<u>354 192</u>	<u>171 672</u>

Not 8		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Bravida Service Stockholm	5 740	5 625
if... skadeförsäkring	36 312	28 127
Utemiljö AB	0	3 125
Stockholm Vatten AB	3 665	1 943
Frubo AB	0	6 404
Frubo AB	0	2 625
J & M Städservice AB	0	3 075
Telia	297	0
Utemiljö AB	0	6 844
Stadshypotek	0	867
	<u>46 014</u>	<u>58 635</u>

Not 9		
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	945	1 304
Postgiro	95 090	18 399
Bank	2 325 318	2 801 859
	<u>2 421 353</u>	<u>2 821 562</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Not 10

2003

2002

Långfristiga skulder

Stadshypotek 02-20026-585275	9 800 008	9 900 004
Stadshypotek 02-20026-585276	9 800 008	9 900 004
Stadshypotek 02-20026-585277	9 800 008	9 900 004
Stadshypotek 02-20026-585278	5 880 000	5 940 000
	35 280 024	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

Not 11

Fastighetsinteckningar

Stadshypotek	37 262 000	inom	37 262 000
--------------	------------	------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2003-12-31	2002-12-31
Tillförda medel		
Resultat före avskrivningar och efter skatt	1 926 575	1 998 446
Finansiella intäkter kostnader	-1 896 886	-2 029 291
	29 689	-30 845
Ökning insatser/upplåtelser	0	47 675 232
Ökning långfristiga skulder	0	36 071 161
Summa tillförda medel	29 689	83 715 548
Använda medel		
Investeringar i fastigheter, maskiner och inventarier	0	-81 922 075
Minsking av långfristiga skulder	-359 988	-360 000
Summa använda medel	-359 988	-82 282 075
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	-330 299	1 433 473
Spec av rörelsekapitalförändring		
Ökning(+)Minskning(-) kortfristig fordran	-10 611	58 635
Ökning(-)Minskning(+) kortfristiga skulder	80 521	-1 446 724
Ökning(+)Minskning(-) likvida medel	-400 209	2 821 562
SUMMA RÖRELSE- KAPITALFÖRÄNDRING	-330 299	1 433 473

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Reg nr 769607-3019

Not 12

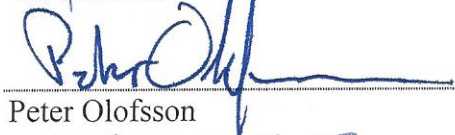
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 675 232	0	-1 348 431	46 326 801
Disp. enl stämmobeslut		-1 348 431	1 348 431	0
Årets resultat			-1 298 747	-1 298 747
Belopp vid årets utgång	47 675 232	-1 348 431	-1 298 747	45 028 054

Stockholm 2004- 04 - 20



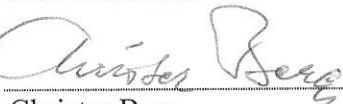
Ulf Närlund



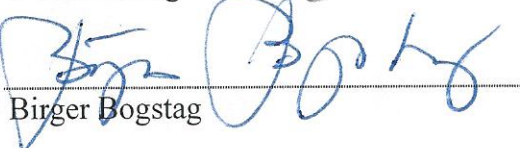
Peter Olofsson



Erik Wickbom



Christer Berg



Birger Bogstag

Vår revisionsberättelse har avgivits 2004- 05 - 04

Lindebergs Grant Thornton



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kamelian

Org. nr 769607-3019

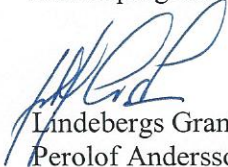
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kamelian för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 4 maj 2004



Lindebergs Grant Thornton AB
Perolof Andersson
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Kamelian

Revisionsrapport för räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31

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 samtliga samt protokollet från den ordinarie föreningsstämman 2003-05-20. Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Nedan redovisas några noteringar från protokollen:

2003-04-22: Beslut att höja årsavgifterna med 5% from 2003-07-01.

4.3 Resultaträkning

Budgetdifferenser:

Av någon okänd anledning var inte årsavgifter för bostadsrätter medtaget i budgeten. Den faktiska kostnaden för årets reparation och underhåll blev betydligt högre än vad som antogs vid budgeteringstillfället. Den största posten är reparation av hiss som totalt för året uppgick till 240 tkr. Räntekostnaderna blev lägre till följd av lägre räntor.

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

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 4 maj 2004



Anna Bouvin
Revisor

Specifikationer och avstämningar i samband med granskningen

RESULTATRÄKNINGEN

Avstämning av årsavgifter

Avgiftsuttag föregående år 816 981

Årets förändring 5% from 1 juli 2003

Att uttaga 811 532

Uttaget enligt resultaträkningen 811 542

Differens 10

Avstämning av budgeten

Budgeterat resultat -1 810

Utfall -1 298

Differens 512

Anmärkningsvärda avvikelser:

<u>Intäkt / kostnad</u>	<u>Budget</u>	<u>Utfall</u>	<u>Differens</u>
Årsavgifter	0	812	812
Rep och underhåll	-165	-621	-456
Räntekostnader	-2 064	-1 946	118

I övrigt förekommer endast mindre differenser.

Kommentarer under punkt 4.3.