

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMELIAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ulf Hårderup	Ledamot/ordförande fr.o.m 110526
Tomas Chicote	Ordförande t.o.m 110525
Patrik Bergstedt	Ledamot
Boris Kan	Ledamot
Louise Kelly	Ledamot
Kristina Rudin	Ledamot
Agneta Brattemark	Ledamot
Susanne Parkow	Suppleant

REVISORER

Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Katrin Zatti
Martin Syberg

FÖRENINGSFÖRÅG

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Under perioden har styrelsen godkänt 4 överlåtelse.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2011/2012 till 66 stycken fördelat på 45 bostadsrätter.

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Föreningen omfattar 47 bostadslägenheter och 2 lokaler fördelade enligt nedan:

Lägenheter

1 rok	12 st	434 kvm	varav 2 hyresrätter á 63 kvm
2 rok	12 st	756 kvm	
3 rok	12 st	946 kvm	
<u>4 rok</u>	<u>11 st</u>	<u>1 155 kvm</u>	
Totalt	47 st	3 291 kvm	

Lokaler

Kontor	1 st	1 778 kvm
<u>Daghem</u>	<u>1 st</u>	<u>105 kvm</u>
Totalt	2 st	1 883 kvm

<i>Resultat och ställning</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Nettoomsättning tkr	4 447	4 468	4 434	4 341	4 296
Res. e. finansiella poster tkr	-600	542	439	18	-727
Balansomslutning tkr	86 334	80 213	79 826	79 589	80 085
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	281	281	281	281	281

Fastighetens beteckning är Kamelian 26. Byggnadsår 1967.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

FASTIGHETEN

Föreningen har under året:

- Renoverat gården; lagt trädäck, konstgräs, tagit bort stenläggning mm
- Renoverat två badrum och toaletter samt handikappanpassat toalett hos Axelssons
- Uppgraderat passagesystem för 2 entredörrar samt garage med kodlås och taggsystem
- Lagt upp hemsida för BRF Kamelian
- Sält lägenhet för föreningens räkning
- Åtgärdat vattenskador pga 3 separata stamläckage
- Tecknat nytt treårs avtal med Com Hem efter förhandlingar med bla Canal Digital
- Förstärkt entredörrarna med överliggandelåsbleck pga omfattande inbrott under 2010

[Handwritten signature]

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Org nr 769607-3019

Balansräkning

Belopp i kr

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	50 993 130	51 279 606
Mark	5	24 555 278	24 555 278
Inventarier och maskiner	5	62 243	84 227
Pågående projekt	5	579 797	94 500
Summa anläggningstillgångar		76 190 448	76 013 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts/hyresfordringar		6 350	0
Skattefordringar		0	11 857
Skattekonto		80 655	4 004
Förutb kostn/uppl intäkt	6	64 827	67 486
Upplupna inkomsträntor		21 509	0
		173 341	83 347
Kassa och bank		1 903 887	4 116 061
SHB 510 942 628		8 066 040	0
		9 969 927	4 116 061

Summa omsättningstillgångar		10 143 268	4 199 408
SUMMA TILLGÅNGAR		86 333 716	80 213 019

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BS", "PSB", and "AP".

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

Balansräkning

Belopp i kr

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Insatser

51 029 961

49 344 374

Upplåtelseavgifter

6 270 271

1 330 858

Föreningens yttre reparationsfond

1 823 172

1 553 802

59 123 404

52 229 034

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 104 803

-9 377 744

Årets resultat

-600 155

542 311

-9 704 958

-8 835 433

Summa eget kapital

49 418 446

43 393 601

Skulder

Långfristiga skulder

Lån

7

35 281 755

35 559 706

Kortfristiga skulder

Kort del av långa lån

270 816

263 681

Leverantörsskulder

513 992

279 186

Skatteskulder

11 292

2

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

8

235 133

178 625

Upplupna arbetsgivaravgifter

40 343

40 343

Övriga kortfristiga skulder

76 160

0

Upplupna utgiftsräntor

96 554

77 194

Förskottsbet avgift/hyra

389 225

420 681

1 633 515

1 259 712

Summa skulder

36 915 270

36 819 418

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 333 716

80 213 019

Ställda panter m.m.

Fastighetsinteckningar

9

37 572 000

37 572 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials: BM, P, KR, etc.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Org nr 769607-3019

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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 200 år 200 år

Not 1

Rörelsens intäkter

Hyror lokaler	2 451 020	2 444 020
Hysesintäkt bostäder	125 084	209 088
Hysesintäkt garage, ej moms	798 270	749 746
Hysesintäkt p-plats, ej moms	2 500	16 800
Hysesintäkt mc-plats, ej moms	3 600	3 600
Årsavgifter bostäder	881 962	859 968
Fastighetsskatt	189 420	189 415
Rabatt hyra bostad	-5 116	-4 884
Rabatt garagehyra, ej moms	-900	-600
Övriga intäkter	1 101	800
	4 446 941	4 467 953

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-54 085	-70 020
Fastighetsstädning	-88 408	-81 861
Fasadtvätt/fönsterputs	-37 557	-33 325
OVK, inkl obl. besiktn.	0	-37 125
Bevakning/Jour	-18 395	0
Elavgifter	-143 851	-162 603
Fjärrvärme/olja	-745 363	-782 677
Vatten och avlopp, inkl ev återbäring fg år	-63 121	-75 819
Sophämtning/renhållning	-158 862	-148 625
Snöröjning/sandning	0	-18 983
Försäkring	-37 443	-40 312
Kabel-TV	-56 167	-57 455
Bredband	-80 064	-42 778
Porttelefon	-6 980	-3 172
Teknisk förvaltning avtal	-34 908	-34 900
Grundavtal jourtj./bekvakn.	-102 419	-6 539
Grundavtal hissar	-14 281	-15 839
Förbrukningsinventarier, material	-4 738	-35 568
	-1 646 642	-1 647 601

Handwritten signatures and initials:
BZ
AP
LH
SP
JOF

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

Not 3

	2011	2010
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-439 034	-158 144
Rep/underh garage	0	-2 903
Skade-/försäkringsärende	0	-4 217
Rep/underh lokal	-8 355	0
Rep/underh portar och lås	-182 495	-89 918
Rep/underh trapphus	0	-2 740
Rep/underh soprum	0	-446
Rep/underh tvättstuga	-659	0
Rep/underh VVS	-117 288	-29 225
Rep/underh uppvärmning	0	-16 272
Rep/underh ventilation	-17 372	-38 940
Rep/underh el	-13 270	-70 149
Rep/underh hiss	-26 209	-41 249
Rep/underh tak	0	-60 175
Rep/underh gård/trädgård	-545 090	-64 290
Rep/underh fönster	-868	-1 665
	-1 350 640	-580 333

Not 4

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Rep/underh inv/maskiner	-1 141	-1 151
Styrelsearvode	-124 000	-110 000
Sociala kostnader styrelsearvode	-38 961	-34 562
Revisionsarvode	-10 438	-10 794
Kameral förvaltning	-85 164	-85 170
Extra kameral förvaltning	-6 416	-2 724
Stämmokostnader	-822	-781
Övriga adm kostnader mm	-2 575	-1 581
Föreningsomkostnader	-3 351	-5 817
Hemsida	-750	-752
Konsultkostnader	-8 477	-5 775
Bank/post kostnader	-3 896	-4 532
Advokatkostnader	-10 000	0
Mäklrarvode	-101 125	0
Arvode, trädgårdsskötsel	-4 802	0
	-401 918	-263 639

Not 5

Byggnad

Anskaffningsvärde	57 295 647	57 295 647
Ackumulerad avskrivning	-6 016 041	-5 729 565
Årets avskrivning	-286 476	-286 476
Bokfört värde	50 993 130	51 279 606

Mark

24 555 278 24 555 278

Handwritten signatures and initials:
BM, P, R, S, J, H, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z

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

Not 5, forts.

	2011	2010
<i>Pågående projekt</i>		
Bredband 2010	105 000	94 500
Ventilation	185 347	0
Lokalrenovering	289 450	0
	<u>579 797</u>	<u>94 500</u>

Taxeringsvärde

Byggnad	47 800 000	47 800 000
Mark	41 990 000	41 990 000
Totalt	<u>89 790 000</u>	<u>89 790 000</u>

Inventarier

Anskaffningsvärde	109 875	109 875
Akkumulerad avskrivning	-25 648	-3 664
Årets avskrivning	-21 984	-21 984
Bokfört värde	<u>62 243</u>	<u>84 227</u>

Not 6

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Bravida Service Stockholm	0	6 539
Brandkontoret	36 942	35 974
com hem	17 622	14 967
Frubo AB	10 263	10 006
	<u>64 827</u>	<u>67 486</u>

Not 7

Långfristiga skulder

Stadshypotek 02-20026-310234	9 192 365	9 192 365
Stadshypotek 02-20026-183697	9 039 508	9 132 700
Stadshypotek 02-20026-188597	9 066 348	9 159 660
Stadshypotek 02-20026-277496	5 419 675	5 475 031
Stadshypotek 02-20026-277493	2 834 675	2 863 631
Kort del av långa lån	-270 816	-263 681
	<u>35 281 755</u>	<u>35 559 706</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2011
Stadshypotek 02-20026-310234	3,86%	rörligt	0
Stadshypotek 02-20026-183697	3,22%	rörligt	93 192
Stadshypotek 02-20026-188597	3,58%	2013-01-30	93 312
Stadshypotek 02-20026-277496	3,80%	2014-09-30	55 356
Stadshypotek 02-20026-277493	3,80%	2014-09-30	28 956
			<u>270 816</u>

Handwritten signatures and initials:
P.L.S.B.
Bh
K
J
f

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Org nr 769607-3019

Not 8

	2011	2010
<i>Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter</i>		
Uppl revisionsarvode	2 500	2 500
Boax	0	21 931
Lokalvård/städning Alis Städ & Företagsservice	0	5 837
Uppl styrelsesarvode, exkl soc.avg.	128 400	128 400
Hellstens Miljö & Återvinning AB	0	6 275
Hans Andersson Recycling	4 090	0
Sita Sverige AB	0	426
Fortum Markets AB	91 908	13 256
Rapid Bevakning AB	8 235	0
	235 133	178 625

Not 9

Fastighetsinteckningar
 Stadshypotek

37 572 000 inom 37 572 000

Handwritten signatures and initials:
 BH
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

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

Not 10

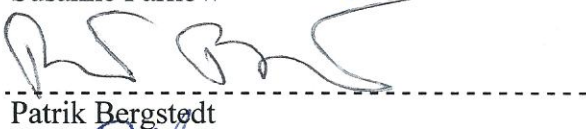
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	49 344 374	1 330 858	1 553 802	-9 377 744	542 311
Under året upplåtna lägenheter	1 685 587	4 939 413			
Resultatdisp enl stämmobeslut				542 311	-542 311
Avsättning enl stämmobeslut			269 370	-269 370	
Årets resultat					-600 155
Belopp vid årets slut	51 029 961	6 270 271	1 823 172	-9 104 803	-600 155

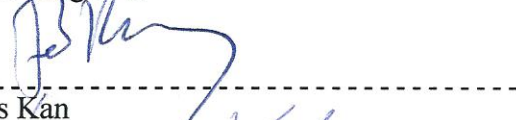
Stockholm 2012-



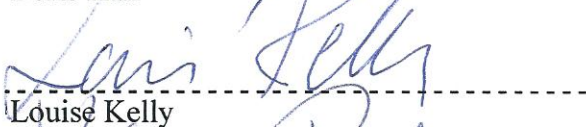
Susanne Parkow



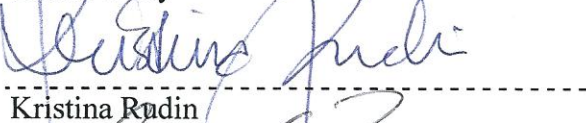
Patrik Bergstedt



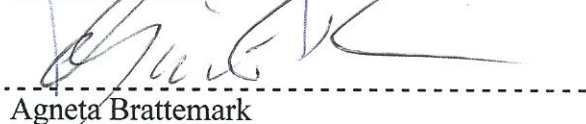
Boris Kän



Louise Kelly



Kristina Rudin



Agneta Brattemark

Grant Thornton Sweden AB 2012-05-15



Perlof Andersson, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamelian, org. nr 769607-3019

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamelian för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kamelian finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kamelian för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

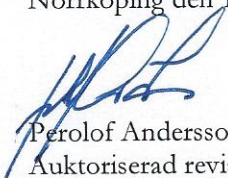
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 15 maj 2012



Perlof Andersson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB