

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMELIAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Maria Zellén	Ordförande
Kristine Olsson	Ledamot
Karin Eriksson	Ledamot
Kjell Mårtensson	Ledamot (från 130514)
Henrik Riihijärvi	Ledamot
Marie Källström	Ledamot (från 130514)
Lars Hedström	Suppleant
Carina Kalf-Hansen	Suppleant
Torgny Hellström	Suppleant

REVISORER

Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Susanne Parkow
Boris Kahn

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Under perioden har styrelsen godkänt 3 överlåtelse.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2013/2014 till 66 stycken fördelat på 46 bostadsrätter.

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

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Föreningen omfattar 47 bostadslägenheter och 2 lokaler fördelade enligt nedan:

Lägenheter

1 rok	12 st	434 kvm	
2 rok	12 st	756 kvm	varav 2 hyresrätter á 63 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

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2008
Nettoomsättning tkr	4 599	4 510	4 447	4 468	4 341
Res. e. finansiella poster tkr	-381	-1 225	-600	542	18
Balansomslutning tkr	90 231	84 681	86 334	80 213	79 589
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	337	281	281	281	281

Fastighetens beteckning är Kamelian 26. Byggnadsår 1967.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

FASTIGHETEN

Föreningen har under året:

- Satt in ny ventilation i hela fastigheten
- Påbörjat upphandling av stambyte
- Bytt värmecentral
- Lagt ny takbeläggning
- Bytt ut lanterniner på gården

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Ersättning för styrelsearvode har under året uppgått till 133 500 kronor. Totalt utgår enligt stämmobeslut tre prisbasbelopp för år 2013.

EKONOMI

Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till 978 054 (888 928) kronor, bostadshyror till 85 500 (126 828) kronor, garage-, p-plats och mc-platsintäkter till 789 860 (789 028) kronor samt hyresintäkt lokal och kontor till ett belopp av 2 747 143 (2 704 568) kronor.

BOKSLUTSDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 468 698
Årets resultat	<u>-380 631</u>
Totalt	-11 849 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	292 110
Balanseras i ny räkning	<u>-12 141 439</u>
Totalt	-11 849 329

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

Resultaträkning

Resultaträkning

		2013-01-01--	2012-01-01--
Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 598 831	4 509 702
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 604 927	-1 895 380
Reparation och underhåll	3	-1 355 575	-1 808 699
Fastighetsskatt		-281 780	-253 420
Förvaltningskostnader	4	-440 070	-314 654
		-3 682 352	-4 272 153
Rörelseresultat före avskrivningar		916 479	237 549
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-286 476	-286 476
Inventarier och maskiner	5	-21 984	-21 984
		-308 460	-308 460
Rörelseresultat efter avskrivningar		608 019	-70 911
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Utdelning, ej skattepliktig		0	6 998
Ränteintäkter		36 598	128 747
Räntekostnader		-1 025 248	-1 289 834
		-988 650	-1 154 089
Resultat efter finansiella poster		-380 631	-1 225 000
Årets resultat		-380 631	-1 225 000

HK Q
XO
AK
KE
M

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	50 420 178	50 706 654
Mark	5	24 555 278	24 555 278
Inventarier och maskiner	5	18 275	40 259
Pågående projekt	5	11 467 100	500 835
Summa anläggningstillgångar		86 460 831	75 803 026
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		0	8 450
Skattekonto		52	7
Övriga kortfristiga fordringar		1 485	0
Förutb kostn/uppl intäkt	6	89 003	74 786
Upplupna inkomsträntor		125	10 938
		90 665	94 181
Kassa och bank		3 598 924	580 776
SHB 510 942 628		80 361	8 203 419
		3 679 285	8 784 195
Summa omsättningstillgångar		3 769 950	8 878 376
SUMMA TILLGÅNGAR		90 230 781	84 681 402

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Org nr 769607-3019

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 062 221	51 062 221
Upplåtelseavgifter		6 318 011	6 318 011
Föreningens yttre reparationsfond		2 361 912	2 092 542
		<u>59 742 144</u>	<u>59 472 774</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 468 697	-9 974 328
Årets resultat		-380 631	-1 225 000
		<u>-11 849 328</u>	<u>-11 199 328</u>
Summa eget kapital		47 892 816	48 273 446
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	7	40 003 243	35 150 727
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		173 892	200 922
Leverantörsskulder		1 029 387	321 304
Skatteskulder		42 035	14 808
Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	8	581 725	132 427
Upplupna arbetsgivaravgifter		41 946	41 474
Övriga kortfristiga skulder		4 441	225
Upplupna utgiftsräntor		89 284	151 932
Förskottsbet avgift/hyra		372 012	394 137
		<u>2 334 722</u>	<u>1 257 229</u>
Summa skulder		42 337 965	36 407 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 230 781	84 681 402
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	9	40 182 000	37 572 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HR
 40
 RE

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:	2013	2012
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1

Rörelsens intäkter

Hyror lokaler	2 535 920	2 527 148
Hysesintäkt bostäder	85 500	126 828
Hysesintäkter garage, moms	10 800	0
Hysesintäkt garage, ej moms	770 660	785 428
Hysesintäkt mc-plats, ej moms	8 400	3 600
Årsavgifter bostäder	978 054	888 928
Fastighetsskatt	211 223	177 420
Rabatt garagehyra, ej moms	-2 216	-600
Övriga intäkter	490	950
	4 598 831	4 509 702

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-106 787	-48 648
Fastighetsstädning	-82 154	-82 154
Fasadtvätt/fönsterputs	-42 702	-34 236
OVK, inkl obl. besiktn. (Gjord 2010)	0	-41 853
Bevakning/Jour	-15 858	-108 319
Elavgifter	-134 296	-120 720
Fjärrvärme/olja	-733 535	-772 996
Vatten och avlopp, inkl ev återbäring fg år	-76 735	-79 274
Sophämtning/renhållning	-140 242	-165 784
Snöröjning/sandning	-4 213	-24 948
Försäkring	-43 130	-38 526
Kabel-TV	-57 632	-83 350
Försäkringsskador/självrisker	-22 514	-7 408
Bredband	-80 064	-60 048
Bredband installation	0	-105 000
Porttelefon	-6 511	-11 605
Teknisk förvaltning avtal	-35 940	-35 808
Grundavtal hissar	-16 785	-14 745
Förbrukningsinventarier, material	-5 828	-59 959
	-1 604 927	-1 895 380

MR
40
KE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Org nr 769607-3019

Not 3	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Rep/underhåll fastighet	-7 365	0
Byggnad löpande underhåll	-7 287	-13 632
Rep/underh lägenhet	-262	0
Skade-/försäkringsärende	-132 000	-38 367
Rep/underh lokal	-195 209	-747 159
Rep/underh portar och lås	-20 321	-70 018
Rep/underh trapphus	-1 032	-4 389
Rep/underh soprum	0	-15 100
Rep/underhåll källare	-8 125	0
Rep/underh tvättstuga	-3 548	-5 512
Rep/underh VVS	-29 338	-801 152
Rep/underh uppvärmning	-39 806	0
Rep/underh ventilation	-3 619	-784
Rep/underh el	0	-4 720
Rep/underh hiss	-54 110	-15 078
Rep/underh tak	-842 966	-1 265
Rep/underhåll balkonger	-368	0
Rep/underh gård/trädgård	-10 218	-91 522
	-1 355 575	-1 808 699

Not 4

Förvaltningskostnader

Inkassokostnader	-159	0
Styrelsearvode	-133 500	-135 600
Sociala kostnader styrelsearvode	-41 946	-42 605
Revisionsarvode	-7 758	-11 356
Porto	-200	0
Kameral förvaltning	-87 684	-87 348
Extra kameral förvaltning	-8 683	-9 413
Stämmokostnader	0	-1 327
Övriga adm kostnader mm	-33 837	-1 756
Föreningsomkostnader	-2 124	-4 163
Hemsida	-819	-1 688
Konsultkostnader	-10 440	-15 975
Bank/post kostnader	-3 095	-3 423
Advokatkostnader	-56 250	0
Pantbrevskostnad	-53 575	0
	-440 070	-314 654

Not 5

Byggnad

Anskaffningsvärde	57 295 647	57 295 647
Ackumulerad avskrivning	-6 588 993	-6 302 517
Årets avskrivning	-286 476	-286 476
Bokfört värde	50 420 178	50 706 654
Mark	24 555 278	24 555 278

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

Not 5, forts.

2013

2012

Pågående projekt

Ventilation	10 095 845	481 935
Projekt Stambyte 2012-	1 371 255	18 900
	11 467 100	500 835

Taxeringsvärde

Byggnad	48 600 000	47 800 000
Mark	48 770 000	41 990 000
Totalt	97 370 000	89 790 000

Inventarier

Anskaffningsvärde	109 875	109 875
Ackumulerad avskrivning	-69 616	-47 632
Årets avskrivning	-21 984	-21 984
Bokfört värde	18 275	40 259

Not 6

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Brandkontoret	41 060	39 708
Com Hem	17 625	4 760
FRUBO AB	7 307	7 307
FRUBO AB	2 995	2 995
Ownit AB	20 016	20 016
	89 003	74 786

Not 7

Långfristiga skulder

Stadshypotek 02-20026-310234	9 192 365	9 192 365
Stadshypotek 02-20026-535166	9 016 210	9 016 210
Stadshypotek 02-20026-188597	8 882 834	8 973 036
Stadshypotek 02-20026-277496	5 308 963	5 364 319
Stadshypotek 02-20026-277493	2 776 763	2 805 719
Stadshypotek 02-20026-709968	5 000 000	0
Kort del av långa lån	-173 892	-200 922
	40 003 243	35 150 727

Not 7, forts.

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
Stadshypotek 02-20026-310234	2,43%	rörligt	0
Stadshypotek 02-20026-535166	2,52%	rörligt	0
Stadshypotek 02-20026-188597	3,23%	2018-01-30	89 580
Stadshypotek 02-20026-277496	3,80%	2014-09-30	55 356
Stadshypotek 02-20026-277493	3,80%	2014-09-30	28 956
Stadshypotek 02-20026-709968	2,71%	2016-12-01	0
			173 892

Not 8

HR
KE
40

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM**

Org nr 769607-3019

Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

Uppl styrelsesrvode, exkl soc.avg.	133 500	132 000
Utl H Riihijärvi	0	427
BELAR Elprojekt	7 125	0
ÅF	312 375	0
ÅF	30 800	0
ÅF	93 725	0
ÅF	4 200	0
	581 725	132 427

Not 9

Fastighetsinteckningar

Stadshypotek	40 182 000	inom	40 182 000
--------------	------------	------	------------

HR
80
dga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Org nr 769607-3019

Not 10

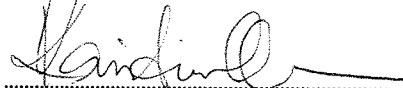
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	51 062 221	6 318 011	2 092 542	-9 974 328	-1 225 000
Under året upplåtna lägenheter					
Resultatdisp enl stämmobeslut				-1 225 000	1 225 000
Avsättning enl stämmobeslut			269 370	-269 370	
Årets resultat					-380 631
Belopp vid årets slut	51 062 221	6 318 011	2 361 912	-11 468 698	-380 631

Stockholm 2014-04-12



Maria Zellén



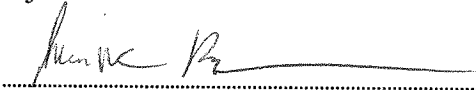
Kristine Olsson



Karin Eriksson



Kjell Mårtensson

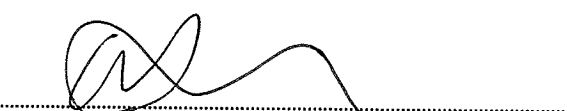


Henrik Riihijärvi



Marie Källström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-15
Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamelian för år 2013.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2013.

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.

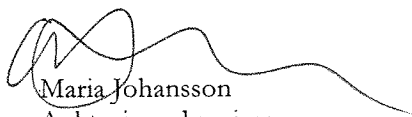
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 15 april 2014



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB