

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMELIAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

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 oäkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2014.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 47 bostadslägenheter och 2 lokaler fördelade enligt nedan:

Lägenheter

1	1 st	2 kvm
1 rok	12 st	348 kvm
2 rok	12 st	756 kvm
3 rok	12 st	1 032 kvm
<u>4 rok</u>	<u>11 st</u>	<u>1 155 kvm</u>
Totalt	47 st	3 293 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

Förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Kamelian 26. Byggnadsår 1967.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

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

Löner och ersättningar

Ersättning för styrelsearvode har under året uppgått till 133 200 kronor. Totalt utgår enligt stämmobeslut tre prisbasbelopp för året.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Maria Zellén	Ordförande
Kristine Olsson	Ledamot
Karin Eriksson	Ledamot (till 20140513)
Kjell Mårtensson	Ledamot
Henrik Riihijärvi	Ledamot
Marie Källström	Ledamot
Lena Jonason	Ledamot (från 20140513)
Lars Hedström	Suppleant
Carina Kalf-Hansen	Suppleant
Torgny Hellström	Suppleant

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Susanne Parkow
Johan Lauri

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under året:

- Genomfört byte av elstammar och elcentraler
- På grund av att lokalhyresgästen deponerat hyra nödgats inleda en rättslig process för att återfå deponerad hyra och för att därmed få ett hyresavtal juridiskt prövat. Förlikningsförhandlingar har påbörjats under våren 2015.
- Tagit fram underlag, genomfört upphandling och påbörjat men också nödgats avbryta ett stambytesprojekt på obestämd framtid
- Övertagit ny värmecentral i egen drift och förvaltning
- Införskaffat och installerat webbaserad fjärrövervakning av värmecentral och ventilationsaggregat
- Påbörjat övertagandet av ventilationsutrustning
- Fullföljt utbytet av lanterninerna på gården
- Installerat nytt passersystem till entrédörrarna
- Installerat nya kärl för effektivare källsortering och återvinning

KO
HR
L
R

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

Resultaträkning

		2014-01-01--	2013-01-01--
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2014-12-31	2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Intäkter	1	4 639 353	4 598 831
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 819 901	-1 886 706
Fasighetsomkostnader	3	-3 374 961	-1 355 575
Övriga externa kostnader	4	-445 452	-264 624
Personalkostnader	5	-175 051	-175 446
Avsk. av materiella anlägg.n.tillgångar	6,7	-1 393 530	-308 460
		-7 208 895	-3 990 811
Resultat före finansiella poster		-2 569 542	608 020
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		9 362	36 598
Räntekostnader och likn. resultatposter		-1 122 071	-1 025 248
		-1 112 709	-988 650
Resultat efter finansiella poster		-3 682 251	-380 631
Årets resultat		-3 682 251	-380 631

W

Handwritten signatures and initials: "no", "HR", "Li", "Q".

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	6 85 425 611	86 442 556
Inventarier och maskiner	7 0	18 275
Summa anläggningstillgångar	85 425 611	86 460 831
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts/hyresfordringar	247 064	0
Övriga kortfristiga fordringar	53	1 537
Förutb kostn/uppl intäkt	8 89 377	89 128
	336 494	90 665
Kassa och bank	4 571 141	3 679 285
Summa omsättningstillgångar	4 907 635	3 769 950
SUMMA TILLGÅNGAR	90 333 246	90 230 781

[Signature]

ko
[Signature]
Li
[Signature]

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

Balansräkning

Belopp i kr *2014-12-31* *2013-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Insatser och Upplåtelseavgifter 61 655 232 57 380 232

Föreningens yttre reparationsfond 2 654 022 2 361 912

64 309 254 59 742 144

Fritt eget kapital

Balanserat resultat -12 141 438 -11 468 697

Årets resultat -3 682 251 -380 631

-15 823 689 -11 849 328

Summa eget kapital

48 485 565 47 892 816

Skulder

Långfristiga skulder

Lån 9 39 827 455 40 003 243

Kortfristiga skulder

Kort del av långa lån 174 840 173 892

Leverantörsskulder 348 750 1 029 387

Skatteskulder 59 762 42 035

Momsredovisning 1 350 0

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt 10 1 435 523 1 089 408

2 020 225 2 334 722

Summa skulder

41 847 680 42 337 965

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 333 246 90 230 781

Ställda panter m.m.

Fastighetsinteckningar 11 40 182 000 40 182 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Handwritten signatures and initials:
KO, HR, Ki, Q

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Org nr 769607-3019

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Följande avskrivningstider tillämpas:	2014	2013
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad	50 år - 2%	200 år - 0,5%
Inventarier	5 år - 20%	5 år - 20%

Not 1

Nettoomsättning

Hyror lokaler	2 543 912	2 535 920
Hysesintäkt bostäder	16 209	85 500
Hysesintäkter garage, moms	18 000	10 800
Hysesintäkt garage, ej moms	768 996	770 660
Hysesintäkt mc-plats, ej moms	10 500	8 400
Årsavgifter bostäder	1 070 435	978 054
Fastighetsskatt	211 224	211 223
Rabatt garagehyra, ej moms	-1 200	-2 216
Övriga intäkter	1 277	490
	<u>4 639 353</u>	<u>4 598 831</u>

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-73 705	-106 787
Fastighetsstädning	-80 470	-82 154
Fasadtvätt/fönsterputs	-53 156	-42 702
Sotning	-1 772	0
OVK, inkl obl. besiktn.	-38 250	0
Bevakning/Jour	0	-15 858
Elavgifter	-146 626	-134 296
Fjärrvärme/olja	-621 834	-733 535
Funktionskontroll, service	-6 800	0
Vatten och avlopp, inkl ev återbäring fg år	-87 494	-76 735
Sophämtning/renhållning	-160 133	-140 242
Snöröjning/sandning	0	-4 213
Försäkring	-44 513	-43 130
Kabel-TV	-70 500	-57 632
Försäkringsskador/självrisker	0	-22 514
Bredband	-80 064	-80 064
Porttelefon	-2 991	-6 511
Teknisk förvaltning avtal	-35 940	-35 940
Grundavtal jourtj./bevakn.	-7 655	0
Grundavtal hissar	-15 716	-16 785
Förbrukningsinventarier, material	-10 165	-5 828
Fastighetsskatt,-avgift	-282 116	-281 780
	<u>-1 819 901</u>	<u>-1 886 706</u>

Handwritten signatures and initials:
 VLO
 dg
 R
 Q

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM
Org nr 769607-3019

Not 3	2014	2013
<i>Fastighetsomkostnader</i>		
Rep/underhåll fastighet	0	-7 365
Byggnad löpande underhåll	-64 292	-7 287
Rep/underh garage	-1 275	0
Rep/underh lägenhet	-143 783	-262
Skade-/försäkringsärende	0	-132 000
Rep/underh lokal	-100 525	-195 209
Rep/underh portar och lås	-11 234	-20 321
Rep/underh trapphus	0	-1 032
Rep/underhåll källare	0	-8 125
Rep/underh tvättstuga	-4 455	-3 548
Stammar 2014	-2 784 928	0
Rep/underh VVS	-23 832	-29 338
Rep/underh uppvärmning	0	-39 806
Rep/underh ventilation	-75 588	-3 619
Rep/underh hiss	-24 456	-54 110
Rep/underh VVS lokal	-2 904	0
Rep/underh tak	-93 750	-842 966
Rep/underh balkonger	0	-368
Rep/underh gård/trädgård	-43 938	-10 218
	-3 374 961	-1 355 575

Not 4

Övriga externa kostnader

Material inköp Gem.lokal	-639	0
Rep/underh inv/maskiner	-30 418	0
Inkassokostnader	0	-159
Revisionsarvode	-11 154	-7 758
Porto	-267	-200
Kameral förvaltning	-87 684	-87 684
Extra kameral förvaltning	-25 568	-8 683
Stämmokostnader	-750	0
Övriga adm kostnader mm	-5 475	-33 837
Föreningsomkostnader	-1 956	-2 124
Hemsida	-1 569	-819
Konsultkostnader	-6 566	-10 440
Bank/post kostnader	-3 030	-3 095
Advokatkostnader	-123 376	-56 250
Mäklrarvode	-127 125	0
Pantbrevskostnad	-19 875	-53 575
	-445 452	-264 624

Not 5

Personalkostnader

Styrelsearvode	-133 200	-133 500
Sociala kostnader styrelsearvode	-41 851	-41 946
	-175 051	-175 446

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

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

Not 6	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	57 295 647	57 295 647
Under året aktiverat	11 467 100	0
Akkumulerad avskrivning	-6 875 469	-6 588 993
Årets avskrivning	<u>-1 375 255</u>	<u>-286 476</u>
Bokfört värde	60 512 023	50 420 178
 Mark	 24 555 278	 24 555 278
 <i>Pågående projekt</i>		
Ventilation	358 310	10 095 845
Projekt Stambyte 2012-	<u>0</u>	<u>1 371 255</u>
	358 310	11 467 100
 Bokfört värde byggnader och mark	 85 425 611	 86 442 556
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	48 600 000	48 600 000
Mark	<u>48 770 000</u>	<u>48 770 000</u>
Totalt	97 370 000	97 370 000
 Not 7		
<i>Inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	109 875	109 875
Akkumulerad avskrivning	-91 600	-69 616
Årets avskrivning	<u>-18 275</u>	<u>-21 984</u>
Bokfört värde	0	18 275

Not 8		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Brandkontoret	41 434	41 060
Com Hem	17 625	17 625
FRUBO AB	7 307	7 307
FRUBO AB	2 995	2 995
Ownit AB	20 016	20 016
Upplupna inkomsträntor	<u>0</u>	<u>125</u>
	89 377	89 128

Not 9		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Stadshypotek 02-20026-310234	9 192 365	9 192 365
Stadshypotek 02-20026-535166	9 016 210	9 016 210
Stadshypotek 02-20026-617393	8 793 254	8 882 834
Stadshypotek 02-20026-782247	5 252 833	5 308 963
Stadshypotek 02-20026-782244	2 747 633	2 776 763
Stadshypotek 02-20026-709968	5 000 000	5 000 000
Kort del av långa lån	<u>-174 840</u>	<u>-173 892</u>
	39 827 455	40 003 243

Handwritten signatures and initials:
MK
Q
10
KIDP

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

Not 9, forts.

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
Stadshypotek 02-20026-310234	1,84%	rörligt	0
Stadshypotek 02-20026-535166	1,78%	rörligt	0
Stadshypotek 02-20026-617393	3,18%	2018-01-30	89 580
Stadshypotek 02-20026-782247	1,83%	2017-09-30	56 130
Stadshypotek 02-20026-782244	1,83%	2017-09-30	29 130
Stadshypotek 02-20026-709968	2,71%	2016-12-01	0
			174 840

Not 10

Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

Uppl styrelsesrövde, exkl soc.avg.	133 200	133 500
Sita Sverige AB	469	0
Fortum	169	0
Fortum	7 681	0
BELAR Elprojekt	0	7 125
ÅF	0	312 375
ÅF	0	30 800
ÅF	0	93 725
ÅF	7 000	4 200
FRUBO AB	5 625	0
TeliaSonera	625	0
Kone	4 335	0
Hoist	115 925	0
Hoist	81 510	0
Hoist	50 000	0
Lindskog Malmström Advokat	192 386	0
Hoist	110 875	
Hoist	38 250	
Lindskog Malmström Advokat	-90 260	
Upplupna arbetsgivaravgifter	41 851	41 946
Övriga kortfristiga skulder - Handpenning lgh 133	421 365	4 441
Upplupna utgiftsräntor	106 180	89 284
Förskottsbet avgift/hyra	208 337	372 012
	1 435 523	1 089 408

Not 11

Fastighetsinteckningar

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

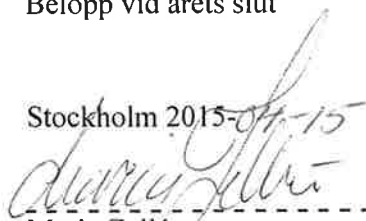
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAMELIAN I STOCKHOLM**
Org nr 769607-3019

Not 12

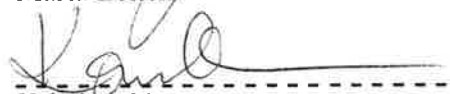
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	51 062 221	6 318 011	2 361 912	-11 468 698	-380 630
Under året upplåtna lägenheter	1 033 424	3 241 576			
Resultatdisp enl stämmobeslut				-380 630	380 630
Avsättning enl stämmobeslut			292 110	-292 110	
Årets resultat					-3 682 251
Belopp vid årets slut	52 095 645	9 559 587	2 654 022	-12 141 438	-3 682 251

Stockholm 2015-04-15



Maria Zellén



Kristine Olsson



Kjell Mårtensson



Henrik Riihijärvi

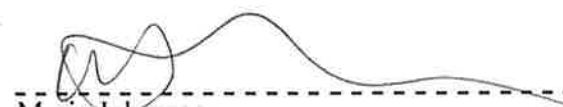


Marie Källström



Lena Jonason

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20
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 2014.

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 2014 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 2014.

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 20 april 2015



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB