

Årsredovisning

BRF KAMELIAN

769607-3019

Styrelsen för Brf Kamelian får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

VERKSAMHETEN

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 6 maj 2015.

Extra föreningsstämma hölls den 10 september 2015.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 48 bostadslägenheter och 1 lokal fördelade enligt nedan:

Lägenheter

1 rok	12 st	348 kvm
2 rok	12 st	756 kvm
3 rok	12 st	1 032 kvm
4 rok	12 st	1 262 kvm
Totalt	48 st	3 398 kvm

Lokal

Kontor	1 st	1 778 kvm
--------	------	-----------

Förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Kamelian 26. Byggnadsår 1967.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Löner och ersättningar

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



Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Maria Zellén	Ledamot
Kjell Mårtensson	Ledamot
Henrik Riihijärvi	Ledamot
Marie Källström	Ledamot
Lena Jonason	Ledamot
Benny Karlsson	Suppleant
Louise Kelly	Suppleant
Anette Uhlén	Suppleant (t o m 2015-10-14)

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Johan Lauri

Torgny Hellström

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- De nya ventilationsaggregaten är nu slutbesiktigade och projektet är därmed avslutat. I samband med slutuppgörelsen har vi ingått ett serviceavtal med Hoist Energy AB om fri drift och underhåll under hela den 5-åriga garantitiden.
- Under 2015 byttes och uppgraderades hissarna i båda uppgångarna. Projektet är slutbesiktigat och avslutat.
- Efter svåråtgärdade läckage genomfördes under året en inspektion av tätskikten på gårdssidan av fastigheten vilka visade sig vara intakta. Läckagen är nu åtgärdade och slutbesiktigade.
- På stämmans uppdrag har under hösten en arkitekt anlitats för att ta fram förslag för byggnation av vindslägenheter och/eller balkonger på fastighetens framsida.
- Föreningen inledde under året ett samarbete med Lars Lindbom från RL Bygginspektion AB i syfte att systematisera och planera underhåll och kommande investeringar för föreningen.
- Kostnaderna för el och värme har stadigt visat sig sjunka tack vare de investeringar föreningen genomfört avseende värme- och ventilationsanläggningar.
- Under året har förlikningsavtal ingåtts med lokalhyresgäst vilket innebar att den deponerade hyran återbetalades till föreningen, med ett visst avdrag som kompensation för störning i samband med ventilationsprojektet.
- Från och med januari 2016 registrerades föreningen som frivilligt skattskyldig för moms vid uthyrning av lokaler. Detta innebär att föreningen får rätt att göra avdrag för den ingående momsen på de kostnader föreningen har som berör uthyrningen av lokalerna samt del av gemensamma kostnader avseende lokalen med 34,35%
- Årsavgiften har under året höjts med 20 % efter beslut på extrastämma i september 2015. Højningen orsakades av hyresbortfallet när daghemsverksamheten upphörde. För närvarande finns inga planer på ytterligare højningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början 68

Antalet medlemmar vid året slut 69

Under året har 4 överlåtelser skett.

Hyreslägenhet nr 114, tidigare uthyrd som lokal för daghemsverksamhet, har ombildats till bostadsrätt och sålts under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	4 663	4 638	4 599	4 510
Resultat efter finansiella poster	-2 401	-3 682	-381	-1 225
Soliditet %	64	54	53	57
Balansomslutning	90 078	90 333	90 231	84 681
Årsavgift bostäder kr/kvm	404	337	337	281

Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till 1 171 713 (1 070 435) kronor, bostadshyror till 0 (16 209) kronor, garage-, p-plats och mc-platsintäkter till 816 172 (797 496) kronor samt hyresintäkt lokal och kontor till ett belopp av 2 675 552 (2 755 136) kronor.

Föreningen har under året löst ett lån om 9 192 365 kronor.

Daghemmet som hyrde nr 114 såldes för 7 325 000 kronor, varav upplåtelseavgift 5 721 638 kronor och insats 1 603 362 kronor med tillträde 2015-11-13.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-16 115 799
Årets resultat	-2 401 271
Summa	-18 517 070

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	292 110
Balanseras i ny räkning	-18 809 180
Summa	-18 517 070

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 663 437	4 638 076
Övriga rörelseintäkter		620	1 277
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 664 057	4 639 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-4 276 249	-5 194 862
Övriga externa kostnader	4	-513 955	-445 452
Personalkostnader	5	-172 130	-175 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 375 248	-1 393 530
Summa rörelsekostnader		-6 337 582	-7 208 895
Rörelseresultat		-1 673 525	-2 569 542
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 497	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 827	9 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 070	-1 122 071
Summa finansiella poster		-727 746	-1 112 709
Resultat efter finansiella poster		-2 401 271	-3 682 251
Resultat före skatt		-2 401 271	-3 682 251
Årets resultat		-2 401 271	-3 682 251

HK
Lg

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 692 053	85 067 301
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		—	358 310
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		84 692 053	85 425 611
Summa anläggningstillgångar		84 692 053	85 425 611
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	247 064
Övriga fordringar		2 358	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	96 732	89 377
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		99 090	336 494
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 286 593	4 571 141
<i>Summa kassa och bank</i>		5 286 593	4 571 141
Summa omsättningstillgångar		5 385 683	4 907 635
SUMMA TILLGÅNGAR		90 077 736	90 333 246

MR
SA
Kj

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 712 068	52 095 645
Upplåtelseavgifter		18 468 164	9 559 587
Fond för yttre underhåll		2 946 132	2 654 022
<i>Summa bundet eget kapital</i>		76 126 364	64 309 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 115 799	-12 141 438
Årets resultat		-2 401 271	-3 682 251
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-18 517 070	-15 823 689
Summa eget kapital		57 609 294	48 485 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 450 770	39 827 455
Summa långfristiga skulder		30 450 770	39 827 455
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		179 580	174 840
Leverantörsskulder		1 115 668	348 751
Skatteskulder		466	59 762
Övriga skulder		21 000	422 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	700 958	1 014 158
Summa kortfristiga skulder		2 017 672	2 020 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 077 736	90 333 246
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar Stadshypotek AB		41 082 000	41 082 000
Summa ställda säkerheter		41 082 000	41 082 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HR Q

Kj

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 171 713	1 070 435
	Hyror lokaler	2 464 328	2 543 912
	Hysesintäkter bostäder	—	16 209
	Hysesintäkter garage, moms	352 200	18 000
	Hysesintäkter garage, ej moms	453 772	768 996
	Hysesintäkter mc-plats, ej moms	10 200	10 500
	Fastighetsskatt	211 224	211 224
	Rabatt garagehyra	—	-1 200
		4 663 437	4 638 076

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel, extra	-63 506	-73 705
	Fastighetsstädning	-132 612	-133 627
	OVK, Sotning	-3 769	-40 022
	El	-125 038	-146 626
	Uppvärmning	-542 311	-621 834
	Funktionskontroll/service	2 961	-6 800
	Vatten och avlopp	-95 536	-87 494
	Sophämtning/renhållning	-171 550	-160 133
	Fastighetsförsäkring	-39 786	-44 513
	Försäkringsskador/självrisker	-13 394	—
	Kabel-TV	-70 500	-70 500
	Bredband, -installation	-81 515	-80 064
	Grundavtal jourtj/bevakning	—	-7 655
	Porttelefon	-2 063	-2 991
	Teknisk förvaltning	-35 940	-35 940
	Grundavtal hissar	-9 520	-15 716
	Fastighetsavgift/skatt	-283 364	-282 116
	Fastighetsavgift/skatt tid år	4 121	—
	Förbrukningsinv, -material	-20 729	-10 165
		-1 684 051	-1 819 901

Not 3	forts Driftskostnader	2015	2014
	Reparation och underhåll	-71 267	-81 256
	Reparation och underhåll lägenhet	—	-143 784
	Reparation och underhåll lokal	-219 831	-103 429
	Stammar 2014	—	-2 784 928
	Reparation och underhåll VVS	-68 606	-23 832
	Reparation och underhåll ventilation	-889 443	-75 588
	Reparation och underhåll el	-113 248	—
	Reparation och underhåll hiss	-1 018 988	-24 456
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-210 815	-43 938
	Reparation och underhåll tak	—	-93 750
		-2 592 198	-3 374 961

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-14 819	-11 154
	Kameral förvaltning	-88 434	-87 684
	Kameral förvaltning, extra	-19 740	-25 568
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 673	-5 475
	Föreningsomkostnader	-1 567	-1 956
	Konsultkostnader	-12 319	-6 566
	Bankkostnader	-3 025	-3 030
	Stämmokostnader	-2 250	-750
	Material inköp Gem lokaler	—	-639
	Advokatkostnader	-174 281	-123 376
	Mäklrarvode	-92 500	-127 125
	Pantbrevskostnad	—	-19 875
	Porto	-509	-267
	Förlikningserättning hyra	-100 000	—
	Hemsida	-838	-1 569
	Reparation underhåll inv/maskiner	—	-30 418
		-513 955	-445 452

Not 5	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	-133 500	-133 200
	Sociala kostnader styrelsearvode	-38 630	-41 851
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	-172 130	-175 051

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	93 676 335	81 850 925
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar/pågående projekt	–	358 310
	Projekt kostnadsförs	-358 310	–
	Årets aktivering	1 000 000	11 467 100
	Utgående anskaffningsvärden	94 318 025	93 676 335
	Ingående avskrivningar	-8 250 724	-6 875 469
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 375 248	-1 375 255
	Utgående avskrivningar	-9 625 972	-8 250 724
	Redovisat värde	84 692 053	85 425 611
	Taxeringsvärden	97 370 000	97 370 000
	*Varav mark	24 555 278	
	Taxeringsvärde Byggnad	48 600 000	
	Taxeringsvärde Mark	48 770 000	

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Brandkontoret	48 789	41 434
	Com Hem AB	17 625	17 625
	FRUBO AB	10 302	10 302
	Ownit AB	20 016	20 016
		96 732	89 377

Not 8	Förändringar i eget kapital					
		Insatser	Upplåtelseavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	52 095 645	9 559 587	2 654 022	-12 141 438	-3 682 251
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning				-3 682 251	3 682 251
	Förändring av underhållsfond			292 110	-292 110	
	Förändring upplåtelseavgifter		8 908 577			
	Förändring medlemsinsatser	2 616 423				
	Årets resultat					-2 401 271
	Belopp vid årets utgång	54 712 068	18 468 164	2 946 132	-16 115 799	-2 401 271

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek 310234	3 mån 1,20%	—	9 192 365
Stadshypotek 535166	3 mån 1,20%	9 016 210	9 016 210
Stadshypotek 617393	180130 3,18%	8 703 674	8 793 254
Stadshypotek 782247	170930 1,83%	5 192 833	5 252 833
Stadshypotek 782244	170930 1,83%	2 717 633	2 747 633
Stadshypotek 709968	161201 2,71%	5 000 000	5 000 000
Kort del av långa lån		-179 580	-174 840
		30 450 770	39 827 455

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 29 732 450 kr.

Skuld som förfaller inom 2-5 år 718 320 kr

Kortfristig del av långfristig skuld 179 580 kr.

Not 10	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror		243 502	208 337
Upplupna utgiftsräntor		27 425	106 180
Arvoden inkl soc avg		175 446	175 051
Lindskog Malmström Advokat		174 281	102 126
Hoist Energy		42 019	396 560
Elspecialisten i Skogås AB		38 285	0
Sita		0	469
Fortum		0	7 850
ÅF		0	7 000
FRUBO AB		0	5 625
TeliaSonera		0	625
Kone		0	4 335
		700 958	1 014 158

UNDERSKRIFTER

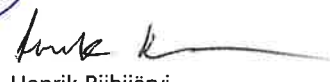
Stockholm 2016-


Lena Jonasson


Kjell Mårtensson


Maria Zellen


Marie Källström


Henrik Riihijärvi

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-30

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor





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 2015.

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 2015 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 2015.

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 30 mars 2016

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB