

Årsredovisning

Brf Kamelian

769607-3019

Styrelsen för Brf Kamelian får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 bedöms vara en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2016.

Styrelsen har under året hållit 17 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 132 900 kronor. Totalt utgår enligt stämmobeslut tre prisbasbelopp för året.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Kjell Mårtensson	Ledamot
Henrik Riihijärvi	Ledamot
Marie Källström	Ledamot
Lena Jonason	Ledamot
Benny Karlsson	Ledamot
Louise Kelly	Ledamot
Karin Eriksson	Suppleant
Eva Larsson	Suppleant

BL 10
M K
Q 2nd

Revisor
Grant Thornton Sweden AB

Valberedning
Johan Lauri
Torgny Hellström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Villkoren för att anses som äkta bostadsrättsförening bedöms ha uppfyllts under året. Detta främst för att föreningen sålt dels en till bostadsrätt ombildad hyreslägenhet, som tidigare var uthyrd som lokal till forskoleverksamhet, och dels två hyreslägenheter. Det slutliga ställningstagandet gör Skatteverket utifrån föreningens inkomstdeklaration för år 2016.
- Från och med januari 2016 registrerades föreningen som frivilligt skattskyldig till mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler. Detta har inneburit att föreningen har fått rätt att göra avdrag för den ingående mervärdesskatt på de kostnader föreningen har som berör uthyrningen av lokalerna samt del av gemensamma kostnader som belöper på lokalerna, 34,35%.
- Under 2015 anlätades på stämmans uppdrag en arkitekt för att ta fram förslag på byggnation av vindslägenheter och balkonger på fastighetens framsida. Under 2016 har skissförslag på byggnation av både vindslägenheter och balkonger tagits fram och bygglovshandlingar finns förberedda.
- Systematiska brandskyddsarbeten (SBA) har påbörjats för att säkerställa att hela fastigheten uppfyller allmänna råd och nu gällande regelverk för brandskydd. Genomgången har bl.a. föranlett att ytterligare branddörrar installerats och utrymningsvägar skyltats upp.
- Utförd betongprovning av balkongerna har visat att balkongerna för närvarande inte är i behov av några åtgärder.
- Föreningen har i slutet av året i samband med villkorsändring bundit lånet på 5 000 000 kr på 3 år till en ränta på 1,30%.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	69
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	69
Under året har tre bostadsrätter överlåtits.	

BH to
HK x.10
Q.10

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	4 770	4 663	4 638	4 599
Res. efter fin. poster	95	-2 401	-3 682	-381
Soliditet %	65	64	54	53
Balansomslutning	89 195	90 078	90 333	90 231
Årsavg. bostäder kr/kvm	404	404	337	337

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 712 068	18 468 164	2 946 132	-16 115 799	-2 401 271
<i>Resultatdisp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-2 401 271	2 401 271
Förändr. av underhållsfond			292 110	-292 110	
Årets resultat					94 782
Belopp vid årets utgång	54 712 068	18 468 164	3 238 242	-18 809 180	94 782

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-18 809 180
Årets resultat	94 782
Summa	-18 714 398

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	361 068
Balanseras i ny räkning	-19 075 466
Summa	-18 714 398

*0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Handwritten signatures and initials:
Kd, H2, 24, 11, Q, 211

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 770 238	4 663 437
Övriga rörelseintäkter		29 431	620
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 799 669	4 664 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 993 045	-4 276 249
Övriga externa kostnader	4	-491 434	-513 955
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-171 109	-172 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 405 773	-1 375 248
Summa rörelsekostnader		-4 061 361	-6 337 582
Rörelseresultat		738 308	-1 673 525
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	10 497
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 740	3 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-666 266	-742 070
Summa finansiella poster		-643 526	-727 746
Resultat efter finansiella poster		94 782	-2 401 271
Resultat före skatt		94 782	-2 401 271
Årets resultat		94 782	-2 401 271

BK 10
HC 4/10
Q
70/

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	83 286 280	84 692 053
Summa materiella anläggningstillgångar		83 286 280	84 692 053
Summa anläggningstillgångar		83 286 280	84 692 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 800	–
Övriga fordringar		2 557	2 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	96 577	96 732
Summa kortfristiga fordringar		109 934	99 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 798 829	5 286 593
Summa kassa och bank		5 798 829	5 286 593
Summa omsättningstillgångar		5 908 763	5 385 683
SUMMA TILLGÅNGAR		89 195 043	90 077 736

Brf
HR 25 H
Q

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 712 068	54 712 068
Upplåtelseavgifter	18 468 164	18 468 164
Fond för yttre underhåll	3 238 242	2 946 132
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>76 418 474</i>	<i>76 126 364</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-18 809 180	-16 115 799
Årets resultat	94 782	-2 401 271
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-18 714 398</i>	<i>-18 517 070</i>
Summa eget kapital	57 704 076	57 609 294
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 30 271 190	30 450 770
Summa långfristiga skulder	30 271 190	30 450 770
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	179 580	179 580
Leverantörsskulder	434 548	1 115 668
Skatteskulder	1 526	466
Övriga skulder	136 923	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 467 200	700 958
Summa kortfristiga skulder	1 219 777	2 017 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 195 043	90 077 736

BR
HR
4-12
Q
M

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Ventilation 2014	2	50
Stambyte 2013-2014	2	50
Hissrenovering 2015	3,3	30

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 372 788	1 171 713
	Hyrer lokaler	2 336 100	2 464 328
	Hysesintäkter garage, moms	338 908	352 200
	Hysesintäkter garage, ej moms	498 854	453 772
	Hysesintäkter mc-plats, ej moms	12 500	10 200
	Fastighetsskatt	211 088	211 224
		4 770 238	4 663 437

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel, extra	-48 098	-63 506
	Fastighetsstädning	-131 551	-132 612
	OVK, Sotning	-	-3 769
	El	-136 829	-125 038
	Uppvärmning	-510 532	-542 311
	Funktionskontroll/service	-	2 961
	Vatten och avlopp	-82 420	-95 536
	Sophämtning/renhållning	-166 422	-171 550
	Fastighetsförsäkring	-48 789	-39 786
	Försäkringsskador/självrisker	-	-13 394
	Kabel-TV	-70 500	-70 500
	Bredband, -installation	-81 924	-81 515
	Porttelefon	-2 620	-2 063
	Teknisk förvaltning	-33 685	-35 940
	Grundavtal hissar	-1 327	-9 520
	Fastighetsavgift/skatt	-284 424	-283 364
	Fastighetsavgift/skatt tid år	1 243	4 121
	Förbrukningsinv, -material	-19 576	-20 729
		-1 617 454	-1 684 051

Brf Kamelian
Handwritten signatures and initials: Brf, HR, 25, 11, Q, SW

Not 3	forts Driftskostnader	2016	2015
	Reparation och underhåll	-24 832	-71 267
	Reparation och underhåll lokal	-119 000	-219 831
	Reparation och underhåll källare	-2 028	-
	Reparation och underhåll VVS	-151 613	-68 606
	Reparation och underhåll ventilation	-	-889 443
	Reparation och underhåll el	-7 051	-113 248
	Reparation och underhåll hiss	-26 850	-1 018 988
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-44 217	-210 815
		-375 591	-2 592 198

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-40 866	-14 819
	Kameral förvaltning	-82 850	-88 434
	Kameral förvaltning, extra	-17 000	-19 740
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 439	-3 673
	Föreningsomkostnader	-2 099	-1 567
	Konsultkostnader	-294 722	-12 319
	Bankkostnader	-3 065	-3 025
	Stämmokostnader	-1 050	-2 250
	Advokatkostnader	-22 013	-174 281
	Mäklarasvode	-	-92 500
	Porto	-395	-509
	Förlikningserättning hyra	-	-100 000
	Hemsida	-1 002	-838
	Tidningar, facklitteratur	-451	-
	Energideklaration	-23 282	-
	Kontorsmaterial	-200	-
		-491 434	-513 955

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	94 318 025	93 676 335
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Projekt kostnadsförs	-	-358 310
	Årets aktivering	-	1 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	94 318 025	94 318 025
	Ingående avskrivningar	-9 625 972	-8 250 724
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 405 773	-1 375 248
	Utgående avskrivningar	-11 031 745	-9 625 972
	Redovisat värde	83 286 280	84 692 053
	Taxeringsvärden**	120 356 000	97 370 000

*Varav mark 24 555 278

**Taxeringsvärde Byggnad 54 800 000

**Taxeringsvärde Mark 65 556 000

Handwritten signature and initials:
BR
HR
L. K
[Signature]

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Brandkontoret	49 201	48 789
	Com Hem AB	17 661	17 625
	FRUBO AB	9 699	10 302
	Ownit AB	20 016	20 016
		96 577	96 732

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek 535166 3 mån 1,30%	9 016 210	9 016 210
	Stadshypotek 617393 180130 3,18%	8 614 094	8 703 674
	Stadshypotek 782247 170930 1,83%	5 132 833	5 192 833
	Stadshypotek 782244 170930 1,83%	2 687 633	2 717 633
	Stadshypotek 985640 191201 1,30%	5 000 000	5 000 000
	Kort del av långa lån	-179 580	-179 580
		30 271 190	30 450 770

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 29 552 870 kr.
Kortfristig del av långfristig skuld 179 580 kr.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	159 232	243 502
	Upplupna utgiftsräntor	34 068	27 425
	Arvoden inkl soc avg	273 900	175 446
	Lindskog Malmström Advokat	-	174 281
	Hoist Energy	-	42 019
	Elspecialisten i Skogås AB	-	38 285
		467 200	700 958

Be to
HR KTH
QTH

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	41 082 000	41 082 000
	Summa ställda säkerheter	41 082 000	41 082 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-03-28


Lena Jonason


Marie Källström


Kjell Mårtensson


Henrik Riihijärvi


Louise Kelly


Benny Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-04

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

HR
to


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 2016.

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 2016 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 2016.

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 hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 4 april 2017



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB