

Årsredovisning

Brf Kamelian

769607-3019

Styrelsen för Brf Kamelian får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

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

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 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018.
Styrelsen har under året hållit 13 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 136 500 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
Martin Lindqvist	Suppleant

Johan Lauri
Ritva Hakola

Revisor
Grant Thornton Sweden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Det systematiska brandskyddsarbetet har färdigställts.
- OVK-besiktning har skett av bostäderna under året. Den resulterade i några besiktningsanmärkningar, som kommer åtgärdas i början av 2019.
- Föreningen har under året gjort en extra amortering på 1 500 000 kr.
- Föreningen har i samband med villkorsändring bundit ett lån på ytterligare fem år till en ränta på 1,82% mot tidigare 3,18%.
- Fiberprojektet, som omfattat kvarterssamverkan för upphandling av gemensam leverantör av fibernätet, har avslutats. Installationen har inneburit en kraftig kapacitetsökning.
- Utbyte av bokningssystemet till tvättstugan har skett så att bokningar nu kan ske elektroniskt.
- Hyresgästen har delgivits uppsägning till det att hyreskontraktet går ut den 31 december 2019.
- Påbörjat upphandling av projektledare inför kommande stambyte.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	70
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	8
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	68
Under året har åtta överlåtelser skett.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	4 872	4 799	4 770	4 663
Resultat efter finansiella poster	464	201	95	-2 401
Soliditet %	68	66	65	64
Balansomslutning	86 464	87 507	89 195	90 078
Årsavg. bostäder kr/kvm	424	404	404	404

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 712 068	18 468 164	3 599 310	-19 075 466	201 431
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				201 431	-201 431
Förändring av underhållsfond			361 068	-361 068	
Förändring medlemsinsatser	39 915				
Årets resultat					464 000
Belopp vid årets utgång	54 751 983	18 468 164	3 960 378	-19 235 103	464 000

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-19 235 103
Årets resultat	464 000
<i>Summa</i>	<i>-18 771 103</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	-361 068
Balanseras i ny räkning	-18 410 035
<i>Summa</i>	<i>-18 771 103</i>

*0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 872 006	4 798 635
Övriga rörelseintäkter		175 274	1 360
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 047 280	4 799 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-2 424 512	-2 230 257
Övriga externa kostnader	4	-212 886	-193 252
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-173 930	-174 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 408 548	-1 408 548
Summa rörelsekostnader		-4 219 876	-4 007 011
Rörelseresultat		827 404	792 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 315	22 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 719	-613 921
Summa finansiella poster		-363 404	-591 552
Resultat efter finansiella poster		464 000	201 432
Resultat före skatt		464 000	201 432
Årets resultat		464 000	201 432

HR
Lj
SM/A

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	80 469 184	81 877 732
Summa materiella anläggningstillgångar		80 469 184	81 877 732
Summa anläggningstillgångar		80 469 184	81 877 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	3 430
Övriga fordringar		2 447	2 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	125 665	97 381
Summa kortfristiga fordringar		128 112	103 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 866 495	5 526 412
Summa kassa och bank		5 866 495	5 526 412
Summa omsättningstillgångar		5 994 607	5 629 670
SUMMA TILLGÅNGAR		86 463 791	87 507 402

Brf Kamelian
769607-3019
MK
SM

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 751 983	54 712 068
Upplåtelseavgifter	18 468 164	18 468 164
Fond för yttre underhåll	3 960 378	3 599 310
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>77 180 525</i>	<i>76 779 542</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-19 235 103	-19 075 466
Årets resultat	464 000	201 431
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-18 771 103</i>	<i>-18 874 035</i>
Summa eget kapital	58 409 422	57 905 507
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 26 912 030	28 591 610
Summa långfristiga skulder	26 912 030	28 591 610
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	179 580	179 580
Leverantörsskulder	380 163	309 464
Skatteskulder	4 838	3 782
Övriga skulder	107 175	97 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 470 583	419 809
Summa kortfristiga skulder	1 142 339	1 010 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	86 463 791	87 507 402



NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 441 770	1 372 788
	Hyrer lokaler	2 401 332	2 361 456
	Hysesintäkter garage, moms	115 534	101 166
	Hysesintäkter garage, ej moms	687 290	735 645
	Hysesintäkter mc-plats, ej moms	12 000	15 000
	Hysesintäkter mc-plats, moms	3 000	1 500
	Fastighetsskatt	211 080	211 080
	Summa	4 872 006	4 798 635

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, -extra	-47 605	-46 633
	Fastighetsstädning, -extra	-128 108	-106 395
	OVK, Sotning	-56 850	-
	El	-161 913	-132 401
	Uppvärmning	-519 842	-507 698
	Vatten och avlopp	-90 851	-86 646
	Sophämtning/renhållning	-180 778	-168 005
	Fastighetsförsäkring	-49 840	-49 201
	Försäkringsskador/självrisker	-18 600	-
	Kabel-TV	-70 659	-70 650
	Bredband, -installation	-106 977	-80 064
	Porttelefon	-4 499	-4 292
	Teknisk förvaltning	-34 404	-33 840
	Grundavtal hissar	-5 041	-6 515
	Fastighetsavgift/skatt	-287 736	-286 680
	Förbrukningsinv, -material	-22 283	-13 192
	Summa	-1 785 986	-1 592 212

Bo
10
HA
24

Not 3	forts Driftskostnader	2018	2017
	Reparation och underhåll	—	-126 672
	Reparation och underhåll lokal	-40 173	-7 964
	Reparation och underhåll VVS	-120 180	-31 705
	Reparation och underhåll ventilation	-54 055	-114 136
	Reparation och underhåll el	—	-148 606
	Reparation och underhåll hiss	-3 429	-6 438
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-87 542	-71 267
	Reparation och underhåll portar o lås	-51 989	-110 778
	Reparation och underhåll soprum	-2 553	-2 331
	Reparation och underhåll tvättstuga	-79 035	-16 335
	Reparation och underhåll fasad mm	—	-1 813
	Reparation och underhåll markytor	-30 267	—
	Reparation och underhåll uppvärmning	-169 302	—
	Summa	-638 525	-638 045

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-10 006	-11 460
	Kameral förvaltning	-84 626	-83 243
	Kameral förvaltning, extra	-1 333	-2 230
	Övriga kostnader, admin m.m.	-4 399	-1 742
	Föreningsomkostnader	-2 355	-2 673
	Konsultkostnader	-21 968	-17 914
	Bankkostnader	-2 792	-2 771
	Stämmokostnader	-1 990	-1 700
	Advokatkostnader	-82 000	-67 918
	Inkassokostnader	-164	—
	Porto	-231	-599
	Hemsida	-1 022	-1 002
	Summa	-212 886	-193 252

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	94 318 025	94 318 025
	Utgående anskaffningsvärden	94 318 025	94 318 025
	Ingående avskrivningar	-12 440 293	-11 031 745
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 408 548	-1 408 548
	Utgående avskrivningar	-13 848 841	-12 440 293
	Redovisat värde	80 469 184	81 877 732

* Varav mark	24 55 278
Taxeringsvärden	120 356 000
Taxeringsvärde Byggnad	54 800 000
Taxeringsvärde Mark	65 556 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BL", "H", and "45".

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Brandkontoret	49 840	49 840
	Com Hem AB	17 631	17 664
	FRUBO AB	30 258	9 861
	Ownit AB	20 016	20 016
	Stockholms Stadsnät	7 920	–
	Summa	125 665	97 381

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 535166 3 mån 1,30%	6 016 210	7 516 210
	Stadshypotek 76070 230130 1,82%	8 434 934	8 524 514
	Stadshypotek 51142 200930 1,30%	5 012 833	5 072 833
	Stadshypotek 51141 200930 1,30%	2 627 633	2 657 633
	Stadshypotek 985640 191201 1,30%	5 000 000	5 000 000
	Kort del av långa lån	-179 580	-179 580
	Summa	26 912 030	28 591 610

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 26 193 710 kr.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	152 548	168 517
	Upplupna utgiftsräntor	19 299	57 271
	Arvoden inkl soc avg	179 400	194 021
	Lindskog Malmström Advokat	5 000	–
	Ali städ	10 873	–
	AB Rubin Facilitetsservice	6 033	–
	Veolia	4 321	–
	Fortum Market AB	15 499	–
	Stockholm Exergi	59 838	–
	Avtal Axelsons	17 321	–
	Sita Sverige AB	451	–
	Summa	470 583	419 809

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 082 000	41 082 000
	Summa ställda säkerheter	41 082 000	41 082 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-03-25

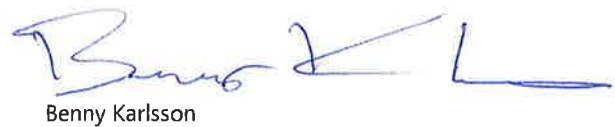

Lena Jonason


Kjell Mårtensson


Louise Kelly


Marie Källström


Henrik Riihijärvi


Benny Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-04
Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kamelian
Org.nr. 769607-3019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 4 april 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor