
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kamelian 1 i
Borås
Org nr: 769616-3901

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kamelian 1 i Borås får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-05. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 165% till 154%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 241 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 197 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamelian 3 i Borås Stad. På fastigheterna finns 2 byggnader med 72 st bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007-2008. Det skattemässiga värdeåret är 2008. Fastighetens adress är Kyrkogårdsgatan 13 & 15 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	44
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	42
Antal p-platser	33

Total bostadsarea 5 428 m²

Total tomtarea 5 649 m²

Årets taxeringsvärde 95 737 000 kr

Fg års taxeringsvärde 72 651 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Sappa	Kabel-TV
Splitvision	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 388 tkr och planerat underhåll för 193 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 581 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 158 tkr (29 kr/m²).

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 085 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 403 tkr (74 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 403 tkr (74 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden, efter att hänsyn till ingående fondvärde har tagits.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning entréer	32 000
Installationer, belysning	161 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2043-2045	Byte av räcken med glas på balkonger
Byte av tak	2043-2045	
Byte balkongdörrar	2043-2045	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes-Otto Åkesson	Ordförande	2021
Elisabeth Eriksson	Vice ordförande	2021
Ann-Kristin Ericsson	Ledamot	2021
Peter Söderberg	Ledamot	2020
Jan-Åke Johansson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Eklöf	Suppleant	2020
Thomas Andersson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor, KPMG AB	2020
Ingalill Lundstedt	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleant	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Ryfors	KPMG AB	2020

I tur att avgå ur styrelsen är Peter Söderberg och Jan-Åke Johansson samt suppleanterna Martin Eklöf och Thomas Andersson.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har under året amorterat ca 1,3 mkr vilket motsvarar en amorteringstakt om ca 45 år.

Under räkenskapsåret har föreningen tagit beslut om att lägga igen demmen vid Kyrkogårdsgatan 17. Beslutet togs på en extrastämma 2019-02-10.

Föreningen har under räkenskapsåret registrerat nya stadgar hos Bolagsverket. Dessa registrerades 2019-04-12.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1 %.

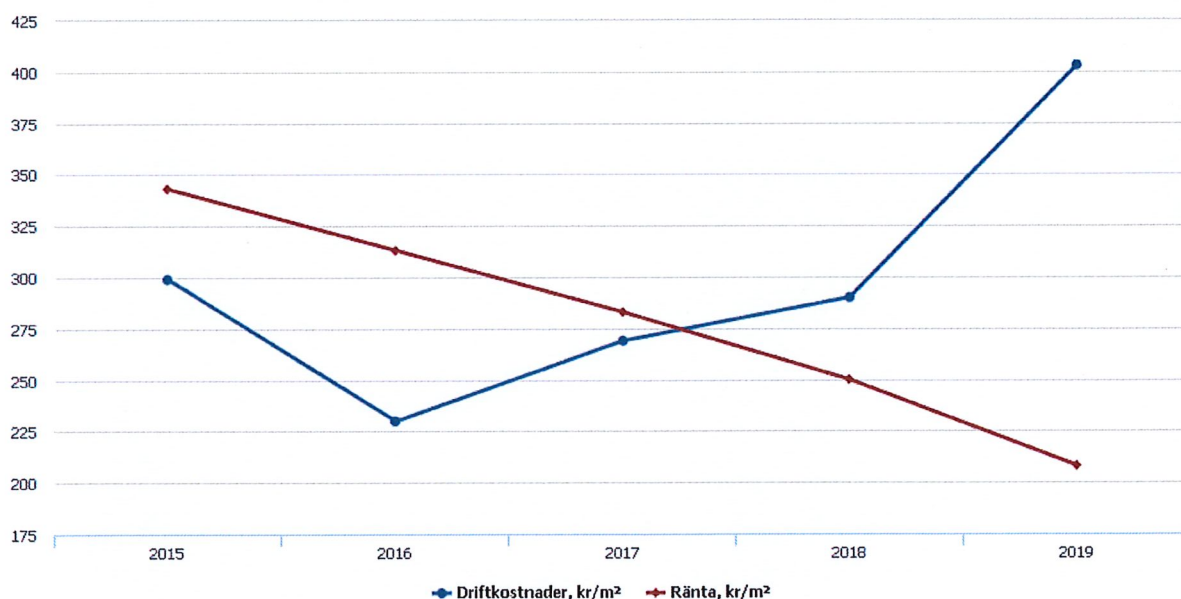
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 808 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Förbrukning	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fjärrvärme (MWh)	321	388	386	411	414
Vatten (kbm)	4 865	4 872	4 848	4 926	5 037
El (MWh)	145	136	145	133	134

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 803	4 817	4 825	4 911	4 878
Rörelsens intäkter	4 987	5 027	5 044	4 918	4 879
Resultat efter finansiella poster	-44	425	386	155	-278
Soliditet %	56	56	55	55	54
Likviditet %	154	165	144	129	107
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	808	808	808	808	808
Driftkostnader, kr/m ²	403	290	269	230	299
Ränta, kr/m ²	208	250	283	313	343
Lån, kr/m ²	10 590	10 833	11 054	11 275	11 459



Nettoomsättning är intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter (se resultaträkning).

Rörelsens intäkter (se resultaträkning)

Resultat efter finansiella poster (se resultaträkning).

Soliditet avser föreningens långsiktiga betalningsförmåga (eget kapital/totalt kapital).

Likviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder).

Årsavgiftsnivå för bostäder är beräknat på bostadsarea 5428 kvm.

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på bostadsarea 5428 kvm.

Räntekostnader, kr/kvm är beräknat på bostadsarea 5428 kvm.

Lån, kr/kvm är beräknat på bostadsarea 5428 kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 420 000	1 890 585	-1 372 359	424 628
Disposition enl. årsstämmobeslut			424 628	-424 628
Reservering underhållsfond		340 000	-340 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-193 071	193 071	
Årets resultat				-44 093
Vid årets slut	74 420 000	2 037 514	-1 094 660	-44 093

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-947 731
Årets resultat	-44 093
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 000
Årets ianspråkstagande	193 071
Summa	-1 138 753

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 138 753

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

CR

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 803 497	4 817 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 099	209 589
Summa rörelseintäkter		4 986 596	5 026 589
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 186 264	-1 575 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 839	-378 459
Personalkostnader	Not 6	-60 071	-58 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 241 000	-1 241 000
Summa rörelsekostnader		-3 909 174	-3 253 919
Rörelseresultat		1 077 422	1 772 670
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 068	3 068
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 363	6 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 945	-1 357 943
Summa finansiella poster		-1 121 515	-1 348 042
Resultat efter finansiella poster		-44 093	424 628
Årets resultat		-44 093	424 628

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	130 501 700	131 742 700
Summa materiella anläggningstillgångar		130 501 700	131 742 700
Summa anläggningstillgångar		130 501 700	131 742 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	14 498	10 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	125 858	186 286
Summa kortfristiga fordringar		140 356	196 810
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 987 140	2 887 753
Summa kassa och bank		2 987 140	2 887 753
Summa omsättningstillgångar		3 127 495	3 084 564
Summa tillgångar		133 629 195	134 827 264

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 420 000	74 420 000	
Fond för yttre underhåll	2 037 514	1 890 585	
Summa bundet eget kapital	76 457 514	76 310 585	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 094 660	-1 372 359	
Årets resultat	-44 093	424 628	
Summa fritt eget kapital	-1 138 753	-947 731	
Summa eget kapital	75 318 761	75 362 854	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	56 280 000	57 600 000
Summa långfristiga skulder		56 280 000	57 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 200 000	1 200 000
Leverantörskulder		58 856	196 120
Skatteskulder		60 649	2 777
Övriga skulder	Not 12	530	530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	710 399	464 983
Summa kortfristiga skulder		2 030 434	1 864 410
Summa eget kapital och skulder		133 629 195	134 827 264

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 384 800	4 384 900
Hyror, garage	341 481	347 900
Hyror, p-platser	94 200	92 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 124	-7 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-860	-1 400
Summa nettoomsättning	4 803 497	4 817 000

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 216	81 216
Övriga ersättningar	7 550	21 180
Fakturerade kostnader	540	860
Övriga rörelseintäkter	93 793	106 333
Summa övriga rörelseintäkter	183 099	209 589

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-193 071	-71 044
Reparationer	-387 517	-296 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 478	-76 642
Försäkringspremier	-41 194	-39 100
Kabel- och digital-TV	-162 584	-136 524
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 711	-656
Serviceavtal	-26 512	-35 866
Obligatoriska besiktningar	-8113	-3 425
Bevakningskostnader	-22 112	-20 502
Övriga utgifter, köpta tjänster, dammar	-319 500	0
Snö- och halkbekämpning	0	-21 595
Förbrukningsinventarier	-1 518	-507
Vatten	-162 539	-156 302
Fastighetsel	-193 553	-175 528
Uppvärmning	-323 695	-365 346
Sophantering och återvinning	-181 942	-175 775
Förvaltningsarvode drift	-25 224	0
Summa driftkostnader	-2 186 264	-1 575 642

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-331 464	-324 932
IT-kostnader	-36 011	-2 795
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-13 608	-11 488
Kreditupplysningar	-675	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 036	-3 186
Telefon och porto	-38	-770
Konstaterade förluster hyror/avgifter	200	0
Konsultarvoden	-5 750	-21 188
Bankkostnader	-3 783	-3 026
Övriga externa kostnader	-11 674	0
Summa övriga externa kostnader	-421 839	-378 459

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till övrig personal	0	-950
Styrelsearvoden	-24 250	-45 300
Sammanträdesarvoden	-22 150	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 050	-1 000
Sociala kostnader	-9 621	-11 568
Summa personalkostnader	-60 071	-58 818

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	124 100 000	124 100 000
Mark	20 000 000	20 000 000
	144 100 000	144 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 100 000	144 100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 357 300	-11 116 300
	- 12 357 300	- 11 116 300
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 241 000	-1 241 000
	- 1 241 000	- 1 241 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 598 300	- 12 357 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 501 700	131 742 700
Varav		
Byggnader	110 501 700	111 742 700
Mark	20 000 000	20 000 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	95 737 000	72 651 000
<i>varav byggnader</i>	<i>73 806 000</i>	<i>58 786 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 931 000</i>	<i>13 865 000</i>

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14 498	10 524
Summa övriga fordringar	14 498	10 524

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 503	34 093
Förutbetalda driftkostnader	11 898	17 341
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 778	81 009
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 394	28 994
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	540	4 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 745	20 744
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 858	186 286

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 840 921	1 834 621
Transaktionskonto	1 146 219	1 053 133
Summa kassa och bank	2 987 140	2 887 753

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	57 480 000	58 800 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 280 000	57 600 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	Rörligt	1 300 000,00	-800 000,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,95%	Rörligt	0,00	800 000,00	800 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	Rörligt	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	*0,95%	Rörligt	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2020-06-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-03-01	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2022-03-01	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	3,74%	2023-02-15	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	*1,55%	2020-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-01-30	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-01-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2019-06-01	4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2024-06-01	0,00	4 000 000,00	20 000,00	3 980 000,00
Summa			58 800 000,00	0,00	1 320 000,00	57 480 000,00

*Senast kända räntesatser. Sedan räkenskapsåret utgång har det bundna lånet med ränta på 1,55% bundits om på 5 år till en ränta om 1,02 % och det rörliga lånet har förhandlats ner till 0,9 %.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 51 480 000 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	350	350
Avräkning hyror och avgifter	180	180
Summa övriga skulder	530	530

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	104 242	105 655
Upplupna driftskostnader	11 375	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 656	0
Upplupna elkostnader	33 330	32 333
Upplupna vattenavgifter	13 537	13 221
Upplupna värmekostnader	40 611	44 352
Upplupna kostnader för renhållning	14 477	14 072
Upplupna kostnader för administration	20 694	2 105
Upplupna revisionsarvoden	13 500	0
Upplupna styrelsearvoden	59 550	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	69 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	385 427	184 095
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 399	464 983

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	70 021 200	70 021 200

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

SR

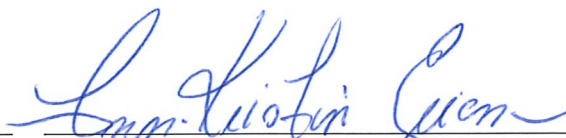
Styrelsens underskrifter

Borås 2020-03-02

Ort och datum



Claes-Otto Åkesson



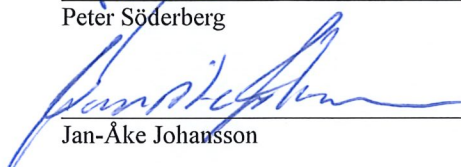
Ann-Kristin Ericsson



Peter Söderberg

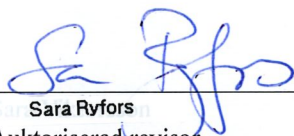


Elisabeth Eriksson



Jan-Åke Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Ingalill Lundstedt
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamelian 1 i Borås, org. nr 769616-3901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 1 i Borås för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kamelian 1 i Borås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås 2020- 05-11



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Ingalill Lundstedt
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Bostadsrättsföreningen Kamelian 1 i Borås

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 1 i Borås i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

