

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kamelian 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1932-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-08-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Alexander Hans Asplund	Ordförande	Tillträdde 2021-03-26
Sara Kristina Elisabeth Ahlgren	Ledamot	
Amir Juan Chamdin	Ledamot	
Fredrik Gustav Grönberg	Ledamot	
Karin Christin Blank	Ledamot	Tillträdde 2021-03-26

Suppleant

Per Göran Zetterlund	Suppelant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andréas Åhlund	Ordinarie Intern
Anna Max	Ordinarie Intern
Queenie Huang	Suppleant Intern

Valberedning

Ylva Andersson
Malin Axelsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kamelian 10	1932	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 2 flerbostadshus.

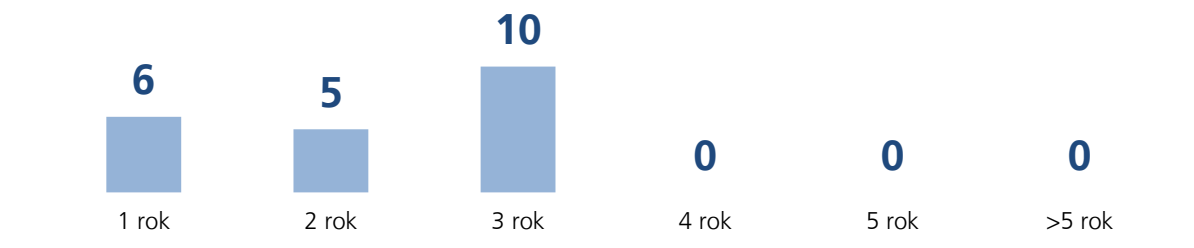
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 615 m², varav 1 430 m² utgör lägenhetsyta och 185 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teater/Kontor	51 m ²	2022-12-31
Mode/Design	86 m ²	2021-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Servicearbeten tvättmaskiner	2019 - 2020	Ombyggnad tvättstuga
Stamspolning	2019	Köks- och badrumsavlopp
Miljödeklaration/Sthlm Exergi	2019 - 2020	Energiåtgärder
OVK /Energideklaration	2019	Genomgång hela huset
Servicearbeten tvättmaskiner	2018	Reparationer/service tvättmaskiner
Nytt Kodlås	2017	Nytt kodlås
Källarförråd åter från	2017	I samband med nytt hyreskontrakt är källarförråd återlämnat till föreningen
Pantominteatern		
Ny timer utebelysning	2017	Uppgradering av timer
Elarbeten	2015 - 2016	Besiktat och åtgärdat all el i fastigheten
Byte av torktumlare	2014	
Stamspolning hela fastigheten	2014	Gatuhus och gårdshus
Förnyelse /Trädgårdsarbeten	2014 - 2015	nyplantering, omdragning av gångar, nya trädgårdsmöbler
Ny brunn/avlopp på innergården	2014	Även ny plattläggning
Torkskåp tvättstuga	2013	Nytt torkskåp och ny fläkt i torkrummet
Tak och fasad	2013	Reparationer av puts och stuprör
Stenomläggning trapphus	2013	Båda trapphusen
Två nya tvättmaskiner	2012	
OVK besiktning	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Förstärkning av rör under gården	2012	
Installation av springventiler	2012	Springventiler i samtliga lägenheter för förbättrad ventilation
Snöskredsskydd på tak	2011	
Pannbyte	2009	värmesystem
Ommålning av yttertak	2009	målning av båda hustaken
Elstammar renovering	2008	
Renovering mur inre gård	2008	Målning träpanel samt plåt
Upprättning barnvagnsrum entre	2007	
Renovering av fönster	2006 - 2007	Samtliga fönster i fastigheten
Besiktning av fönster	2004	
Nya balkonger	2004	
Skickbesiktning	2002	
Renovering el i lokalerna	2002	
Diverse VVS	2002	
Nya termostater i radiatorerna	2002	
Renovering innergård	2001	
Ny el på vindarna och i källaren	2001	
Byte av port mot gata till teaterns lokal	2001	
Omputsning av fasad	2001	Gathus (mot gatan)
Byte av ljusinsläpp i verksamhetslokal	1999	
Garantibesiktning	1999	
yttertaksentreprenad		
Underhållsbesiktning	1999	
Byte av portar	1998	
Ommålning av yttertak	1997	
Elstambyte	1994	
Rörstambyte	1994	
Omläggning av tak	1970	Skedde någon gång under 70-talet
Omläggning av golvbeläggning entré trapphuset		Slutet av 80-talet

Planerat underhåll	År
Stampolning	2021
Underhåll Hiss	2021
Ommålning fönster	2021
Underhåll fasad	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Stockholms Stadsnät

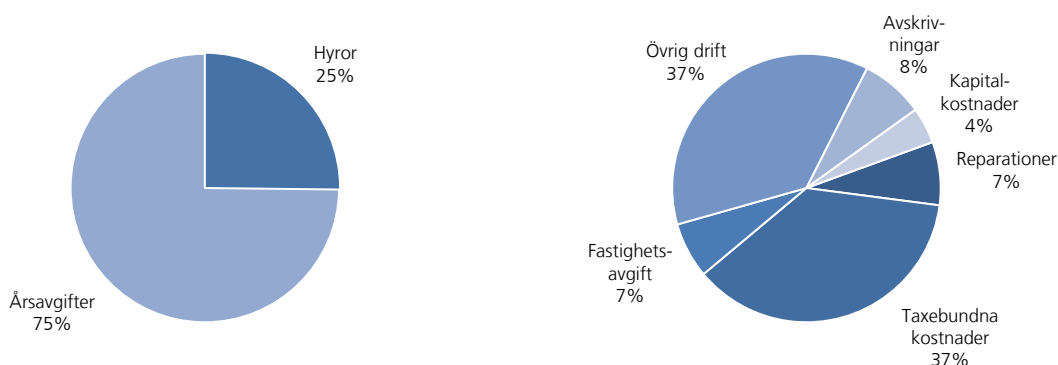
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-02-28 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	702 525	779 544
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	966 976	1 020 882
Finansiella intäkter	18	114
Minskning kortfristiga fordringar	27 088	0
Balkongfond	7 095	6 975
	1 001 177	1 027 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	782 960	967 533
Finansiella kostnader	38 567	40 082
Ökning av kortfristiga fordringar	0	39 577
Minskning av långfristiga skulder	33 792	33 792
Minskning av kortfristiga skulder	38 014	24 005
	893 333	1 104 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	810 369	702 525
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	107 844	-77 019

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.
- Planerade underhåll för 2020 har skjutits upp till 2021 och 2022.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas under det närmaste året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	543	543	543
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 412	1 396	1 380	1 123
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 214	2 238	2 262	2 280
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	23	26
Värmekostnad/m ² totalyta	149	167	170	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	25	25	27
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	77	-55	-219	-120
Nettoomsättning (tkr)	966	1 019	1 011	982

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 430 m² bostäder och 185 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	194 053	0	0	194 053
Upplåtelseavgifter	1 146 000	0	0	1 146 000
Fond för yttre underhåll	687 353	352 333	-17 313	352 333
Balkongfond	80 057	7 095	0	72 962
S:a bundet eget kapital	2 107 463	359 428	-17 313	1 765 348
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 589 683	-352 333	-37 434	-2 199 915
Årets resultat	77 339	77 339	54 747	-54 747
S:a ansamlad förlust	-2 512 344	-274 994	17 313	-2 254 663
S:a eget kapital	-404 880	84 434	0	-489 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	77 339
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 237 349
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 333
summa balanserat resultat	-2 512 343

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 512 343
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	966 032	1 018 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	944	2 220
Summa rörelseintäkter		966 976	1 020 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-636 669	-754 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 643	-152 419
Personalkostnader	Not 6	-53 648	-60 361
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-68 128	-68 128
Summa rörelsekostnader		-851 088	-1 035 661
RÖRELSERESULTAT		115 888	-14 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		18	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 567	-40 082
Summa finansiella poster		-38 549	-39 968
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		77 339	-54 747
ÅRETS RESULTAT		77 339	-54 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	2 185 558	2 253 686
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 185 558	2 253 686
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 188 358	2 256 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 027	3 030
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	825 275	744 516
Summa kortfristiga fordringar		828 302	747 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		828 302	747 546
SUMMA TILLGÅNGAR		3 016 660	3 004 032

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 340 053	1 340 053
Fond för yttre underhåll	Not 12	687 353	352 333
Balkongfond		80 057	72 962
Summa bundet eget kapital		2 107 463	1 765 348
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 589 683	-2 199 915
Årets resultat		77 339	-54 747
Summa fritt eget kapital		-2 512 344	-2 254 663
SUMMA EGET KAPITAL		-404 880	-489 314
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	629 753	1 447 870
Summa långfristiga skulder		629 753	1 447 870
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 536 665	1 752 340
Leverantörsskulder		28 115	74 552
Skatteskulder		31 756	17 187
Övriga skulder		281	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	194 970	201 397
Summa kortfristiga skulder		2 791 787	2 045 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 016 660	3 004 032

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	776 037	776 037
Hyror lokaler	261 171	258 218
Hysesrabatt	-71 174	-15 600
Öresutjämning	-3	6
	966 032	1 018 662

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	2 220
Övriga intäkter	944	0
	944	2 220

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 719	13 062
	Städning entreprenad	60 350	30 250
	Städning enligt beställning	0	3 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 750
	Hissbesiktning	2 378	2 304
	Myndighetstillsyn	0	22 938
	Gemensamma utrymmen	0	898
	Gård	1 980	7 200
	Serviceavtal	19 007	30 883
	Förbrukningsmateriel	1 830	2 152
	Brandskydd	9 796	0
	Fordon	0	1 481
		100 060	126 918
	Reparationer		
	Tvättstuga	45 493	9 960
	Lås	629	0
	VVS	9 201	29 569
	Ventilation	0	13 514
	Elinstallationer	10 816	32 550
	Hiss	0	21 493
	Fasad	0	3 179
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 980
	Vattenskada	2 243	0
		68 382	120 245
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	17 313
		0	17 313
	Taxebundna kostnader		
	El	32 359	39 345
	Värme	240 352	269 949
	Vatten	29 096	23 262
	Sophämtning/renhållning	25 995	20 802
		327 802	353 358
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 226	55 408
	Kabel-TV	6 250	6 190
	Bredband	13 860	17 325
		81 336	78 923
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 089	57 997
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	636 669	754 754

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	906
	Tele- och datakommunikation	179	179
	Juridiska åtgärder	12 719	18 047
	Inkassering avgift/hyra	2 250	425
	Föreningskostnader	1 338	1 194
	Fritids- och trivselkostnader	642	1 880
	Förvaltningsarvode	71 208	70 126
	Administration	3 081	3 574
	Konsultarvode	0	56 088
		92 643	152 419
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 199	46 855
	Sociala kostnader	6 449	13 506
		53 648	60 361
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	30 429	30 429
	Förbättringar	37 698	37 698
		68 128	68 128
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 886 043	4 886 043
	Utgående anskaffningsvärde	4 886 043	4 886 043
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 632 357	-2 564 229
	Årets avskrivningar enligt plan	-68 128	-68 128
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 700 485	-2 632 357
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 185 558	2 253 686
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	490 000	490 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 627 000	15 627 000
	Taxeringsvärde mark	40 881 000	40 881 000
		56 508 000	56 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 600 000	53 600 000
	Lokaler	2 908 000	2 908 000
		56 508 000	56 508 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 006	271 006
	Utgående anskaffningsvärde	271 006	271 006
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-271 006	-271 006
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-271 006	-271 006
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	14 906	1 430
	Klientmedel hos SBC	810 369	702 525
	Fordringar	0	40 561
		825 275	744 516
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	352 333	180 784
	Reservering enligt stadgar	352 333	352 333
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 313	-180 784
	Vid årets slut	687 353	352 333

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	400 718	414 934	2021-03-01
Handelsbanken	1,350 %	138 077	142 801	2021-03-01
Handelsbanken	1,350 %	550 000	550 000	2021-02-15
Handelsbanken	1,120 %	960 370	970 222	2021-06-01
Handelsbanken	1,110 %	629 753	629 753	2023-04-30
Handelsbanken	1,120 %	487 500	492 500	2021-06-21
Summa skulder till kreditinstitut		3 166 418	3 200 210	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 536 665	-1 752 340	
		629 753	1 447 870	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 997 458 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 308 000	3 308 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	14 001
Sociala avgifter	0	6 583
Ränta	2 219	2 474
Avgifter och hyror	192 751	178 339
	194 970	201 397

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning av fönster gällande båda fastigheterna planeras att utföras under 2021 och underhåll av fasaderna under 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Alexander Hans Asplund
Ordförande

Sara Kristina Elisabeth Ahlgren
Ledamot

Fredrik Gustav Grönberg
Ledamot

Karin Christin Blank
Ledamot

Amir Juan Chamdin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anna Max
Intern revisor

Andréas Åhlund
Intern revisor