





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kamelian 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26 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

Karin Anita Veroni Lindström	Ordförande
Carl Marcus Aspenberg	Ledamot
Minna Maria Mathilde Frydén Bonnier	Ledamot
Anna Kiluk	Ledamot
Andreas Gustav Lodhammar	Ledamot

Ann Elisabeth Leed	Suppleant
Pelajea Viktoria Vassiliadis	Suppleant
Anna Margareta Elisabet Kleberg	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	Kleberg Revision
-------------------	------------------	------------------

## Valberedning

Magnus Johansson  
Birthe Ryder

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-25. Extra stämma med anledning av beslut om att fastslå förslag till nya stadgar.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kamelian 17	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

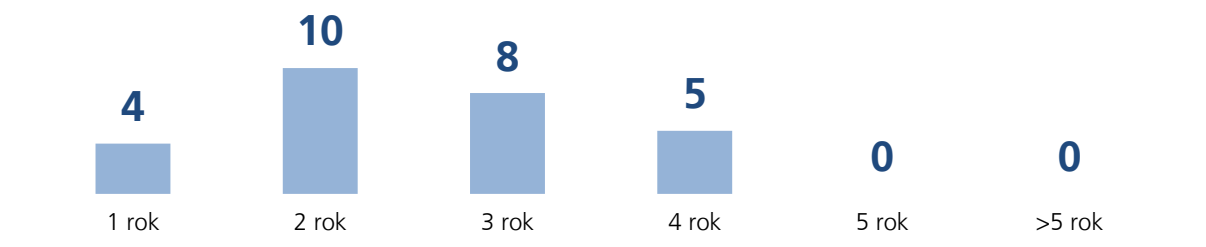
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 084 m<sup>2</sup>, varav 2 084 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålrat mur på gård	2019	Genomförd
Bättringsmålrat fasadsockel	2017	Genomförd
Nytt gruslager på gård	2017	Genomförd
Planerat underhåll	År	
Säkerhetsdörrar kommer att monteras i berörda lgh	2020	
Porttelefon kommer att installeras	2020	
Radonmätning	2020	
Nedre delen av fasaden mot gården ska målas om	2020	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

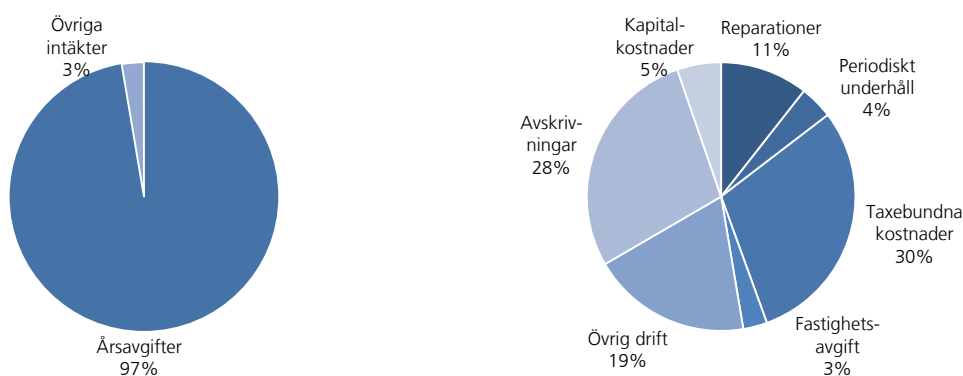
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>720 161</b>	<b>507 252</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 008 960	1 022 328
Finansiella intäkter	90	105
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 711
Ökning av kortfristiga skulder	47 994	17 201
	<b>1 057 044</b>	<b>1 045 345</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	862 309	756 027
Finansiella kostnader	69 113	76 410
Ökning av kortfristiga fordringar	587	0
	<b>932 009</b>	<b>832 436</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>845 196</b>	<b>720 161</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>125 036</b>	<b>212 909</b>

\*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 1 377 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

Föreningen har antagit nya stadgar.

Fjolårets vattenläcka i ett kök på våningsplan 4 på Karlbergsvägen har åtgärdats. Därtill har en vattenläcka har upptäckts och håller på att åtgärdas i en lägenhet på Sigtunagatan.

Gården har rustats upp med köksträdgård, nytt piskställ samt uppfräschning av muren bredvid cykelstället.

Flera medlemmar har visat intresse för nya säkerhetsdörrar. Montering påbörjas i januari 2020.

Fiberindragning till fastigheten har påbörjats och kommer att slutföras under 2020.

Två banklån har förnyats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st  
Tillkommande medlemmar: 1 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	471	471	471	471
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 505	2 505	2 505	2 505
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	152	151	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	23	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	37	37	53
Soliditet (%)	84	84	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-287	-178	-273	-353
Nettoomsättning (tkr)	1 009	1 012	1 018	1 013

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 084 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 030 732	0	0	28 030 732
Inträdesavgifter	5 575	0	0	5 575
Upplåtelseavgifter	6 341 100	0	0	6 341 100
Fond för yttre underhåll	2 156 196	228 000	0	1 928 196
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 533 603</b>	<b>228 000</b>	<b>0</b>	<b>36 305 603</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 017 212	-228 000	-177 894	-6 611 317
Årets resultat	-286 863	-286 863	177 894	-177 894
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 304 074</b>	<b>-514 863</b>	<b>0</b>	<b>-6 789 212</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 229 529</b>	<b>-286 863</b>	<b>0</b>	<b>29 516 391</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-286 863
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 789 211
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-228 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 304 074</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>51 409</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 252 665</b>

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



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 008 720	1 011 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	10 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 008 960</b>	<b>1 022 328</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-738 798	-624 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 511	-131 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-364 491	-367 891
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 226 800</b>	<b>-1 123 918</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-217 839</b>	<b>-101 590</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 113	-76 410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 023</b>	<b>-76 305</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-286 863</b>	<b>-177 894</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-286 863</b>	<b>-177 894</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	33 817 613	34 173 254
Inventarier	Not 8	34 972	43 822
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>33 852 585</b>	<b>34 217 076</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>33 852 585</b>	<b>34 217 076</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	881 372	755 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>881 372</b>	<b>755 750</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>881 372</b>	<b>755 750</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 733 957</b>	<b>34 972 825</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inträdesavgifter		5 575	5 575
Medlemsinsatser		34 371 832	34 371 832
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 156 196	1 928 196
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 533 603</b>	<b>36 305 603</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 017 212	-6 611 317
Årets resultat		-286 863	-177 894
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 304 074</b>	<b>-6 789 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 229 529</b>	<b>29 516 391</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 500 775	3 524 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 500 775</b>	<b>3 524 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 720 535	1 697 310
Leverantörsskulder		116 611	66 323
Skatteskulder		73 278	71 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	93 229	97 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 003 653</b>	<b>1 932 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 733 957</b>	<b>34 972 825</b>



## 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-67 år	10-67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	982 152	982 152
Kabel-TV intäkter	26 568	26 568
Överlåtelse/pantsättning	0	2 930
Öresutjämning	0	1
	<b>1 008 720</b>	<b>1 011 650</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	0	9 898
Övriga intäkter	240	780
	<b>240</b>	<b>10 678</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	43 692	42 840
	Mattvätt/Hyrmattor	3 393	3 392
	Hissbesiktning	0	2 563
	Myndighetstillsyn	0	8 991
	Gemensamma utrymmen	2 660	0
	Gård	4 431	660
	Serviceavtal	6 192	10 154
	Förbrukningsmateriel	3 834	1 250
	Teleport/hissanläggning	3 063	4 000
	Brandskydd	0	159
		<b>67 265</b>	<b>74 009</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	10 524	0
	Sophantering/återvinning	0	3 023
	Lås	0	1 624
	VVS	7 534	5 594
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 607	0
	Hiss	51 490	22 092
	Vattenskada	64 982	3 358
		<b>137 137</b>	<b>35 691</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	51 409	0
		<b>51 409</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 419	38 208
	Gas	20 000	0
	Värme	271 869	316 415
	Vatten	41 181	48 525
	Sophämtning/renhållning	13 838	17 827
		<b>387 307</b>	<b>420 975</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 872	33 013
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 086
	Kabel-TV	24 629	24 121
		<b>58 501</b>	<b>58 220</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 179</b>	<b>36 099</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>738 798</b>	<b>624 995</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	1 225
	Medlemsinformation	1 367	821
	Juridiska åtgärder	5 982	27 531
	Revisionsarvode extern revisor	21 162	18 125
	Föreningskostnader	915	6 294
	Styrelseomkostnader	12 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 795	1 721
	Förvaltningsarvode	59 786	51 342
	Förvaltningsarvoden övriga	2 032	8 800
	Administration	8 618	9 798
	Konsultarvode	6 354	5 375
		<b>123 511</b>	<b>131 032</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	174 336	174 336
	Förbättringar	177 810	177 810
	Markanläggning	3 495	3 495
	Inventarier	8 850	12 250
		<b>364 491</b>	<b>367 891</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	39 637 587	39 637 587
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 637 587</b>	<b>39 637 587</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 464 333	-5 108 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 641	-355 641
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 819 974</b>	<b>-5 464 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 817 613</b>	<b>34 173 254</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 622 422	11 622 422
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	33 000 000
		<b>76 000 000</b>	<b>55 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	76 000 000	55 600 000
		<b>76 000 000</b>	<b>55 600 000</b>



<b>Not 8</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	152 249	152 249	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>152 249</b>	<b>152 249</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-108 427	-96 177	
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 850	-12 250	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-117 277</b>	<b>-108 427</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>34 972</b>	<b>43 822</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	36 176	35 589	
	Klientmedel hos SBC	845 196	720 161	
		<b>881 372</b>	<b>755 750</b>	
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 928 196	1 634 232	
	Reservering enligt stadgar	228 000	166 800	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	199 200	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-72 036	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 156 196</b>	<b>1 928 196</b>	
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	SEB	0,760 %	863 775	863 775
	SEB	0,780 %	833 535	833 535
	SEB	1,550 %	1 750 000	1 750 000
	SEB	1,000 %	887 000	887 000
	SEB	1,140 %	887 000	887 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 221 310</b>	<b>5 221 310</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 720 535	-1 697 310
			<b>3 500 775</b>	<b>3 524 000</b>
				<b>Villkors- ändringsda g</b>
				2021-04-28
				2020-12-28
				2021-01-28
				2020-22-28
				2021-11-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 221 310 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 224 000	10 224 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	569	787
	Avgifter och hyror	92 660	96 410
		<b>93 229</b>	<b>97 197</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning ska utföras under 2020.

Nedre delen av fasaden mot gården ska målas om under våren.

Under våren 2020 kommer fiber att dras till alla lägenheter och säkerhetsdörrar kommer att monteras i berörda lägenheter.

Porttelefon och utökad belysning i entréerna kommer att installeras under 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 5 / 05 2020



Karin Anita Veroni Lindström  
Ordförande



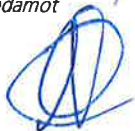
Carl Marcus Aspenberg  
Ledamot



Minna Maria Mathilde Frydén Bonnier  
Ledamot



Anna Kiluk  
Ledamot



Andreas Gustav Lodhammar  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamelian 17  
Org.nr. 769603-9101

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 17 för år 2019.

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 2019 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 eventuella 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 för Bostadsrättsföreningen Kamelien 17 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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 överträdelser 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.

Stockholm den 15 maj 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)