allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Kamelian 7

702001-0695

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 7 (702001-0695) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter:
Niklas Lundquist, ordförande
David Larsen, kassör
Marcus Lodin, sekreterare
Charlotte Lundell
Sara Holgersson, suppleant

Revisor:
Guy Sjökvist

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av endera Niklas Lundquist eller David Larsen i förening med en annan ledamot eller suppleant.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 juni 1992. Ordinarie föreningsstämma ska enligt stadgarna hållas senast den 31 mars 2018.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kamelian 7 med befintliga byggander med 21 lägenheter och en total boarea på 1.465 kvm samt en lokal på 35 kvm. Fastighetens taxeringsvärde för 2018 uppgick till 40 561 000 kr, fördelat på byggnader 13 269 000 kr och mark 27 292 000 kr. Fastighetsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar och gäller fullvärde. Försäkringspremien för år 2018 har uppgått till 43 983 kr, härutöver har förenigen en kompletterande försäkring hos Anticimex.

Föreningen är en äkta förening.

Verksamheten under året

Årsmötet 2018 hölls den 26 mars hemma hos Niklas Lundquist. Mötet valde Niklas Lundquist, David Larsen, Marcus Lodin och Charlotte Lundell till ordinarie ledamöter samt Isabelle Nordling och Sara Holgersson som suppleanter. Guy Sjökvist valdes till revisor.

Årsmötet 2018 fastställde vidare balans- och resultaträkningarna för 2017 och beviljade den tidigare styrelsen ansvarsfrihet.

Föreningen har hållit två extra föreningsmöten under året, den 15 januari 2018 för att välja en ny styrelse (sedan tidigare ledamöter flyttat och därmed avträtt) samt den 19 februari 2018 för att fatta beslut om föreningens deltagande i fibersamarbete i kvarteret Kamelian.

Styrelsen har hållit åtta protokollförda möten under 2018.

Under året har följande nya medlemmar tillkommit:
- Andreas Alvsrud

- Anna Gustafsson
- Linn Fahlström & Alexander Jöhnemark

Året i korthet

- Dragning av fiber i kvarteret
- Styrelsen har sett över föreningens ekonomi i syfte att sänka kostnaderna. Detta har bl.a. innefattat upphandling av ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel (Fastighetsägarna anlitas även fortsättningsvis) samt upphandling av fastighetsförsäkring och städtjänster
- Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 15 % från den 1 januari 2019
- Spolning och filmning av avloppsstammar har genomförts. Ytterligare information om stammarna kommer att lämnas under våren
- Uppföljning av åtgärder efter OVK har gjorts
- Miljöförvaltningen har genomfört ett tillsynsbesök enligt miljöbalken
- Trädet på mellangården har beskurits
- En spricka i taket i entrén har reparerats
- Isabell Nordling meddelade den 21 november 2018 styrelsen att hon lämnade sitt uppdrag som suppleant.
- Vår- och höststädning av hus och gårdar har genomförts. I samband med städdagarna har medlemmarna haft möjlighet att lämna grovsopor för hämtning.
- Medlemmarna har under året gemensamt skött snöskottning, sopning av gångar, vattning och likande enligt ansvarsveckor med rullande schema.
- Städning av trapphus m.m. har ombesörjts av Allmän Fastighetsvård AB. Städningen hanteras från och med mars 2019 av NRSE Sverige AB.
- Föreningen har haft ett avropsavtal för snöskottning med Rope Access. Avrop har skett vid ett (1) tillfälle. Ett nytt avtal kommer att tecknas inför nästa säsong.

Under året har följande personer ansvarat för olika frågor:

- Tvättstugan: Anna Houtkamp
- Gårdar: Eva Malm Adolphson, Bitten Lundberg, Maria Hökstrand och Hans Fast

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång: Inga.

Administration

Föreningen har anlitat Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel.

Flerårsöversikt

	2018	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning (tkr)	950	887	842	788
Resultat efter fin. poster (tkr)	-93	-125	-453	-19
Soliditet (%)	31,6	33	35	42

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	2 941 119	-	432 000	-1 729 429	-124 580	1 519 110
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			33 000	-33 000		
Balanseras i ny räkning				-124 580	124 580	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-92 909	-92 909
Belopp vid årets utgång	**2 941 119**	**-**	**465 000**	**-1 887 009**	**-92 909**	**1 426 201**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 887 009
Årets resultat	-92 909
Totalt	**-1 979 918**
Avsättning till yttre fond	33 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	1 946 918
Summa	**1 979 918**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	949 704	886 590
Övriga rörelseintäkter		52 337	28 332
Summa rörelseintäkter		1 002 041	914 922
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-955 406	-844 321
Övriga externa kostnader	*4*	-26 374	-71 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-54 550	-54 550
Summa rörelsekostnader		-1 036 330	-970 512
Rörelseresultat		-34 289	-55 590
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 030	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 726	-69 940
Summa finansiella poster		-58 620	-68 990
Resultat efter finansiella poster		-92 909	-124 580
Resultat före skatt		-92 909	-124 580
Skatter			
Årets resultat		-92 909	-124 580

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	4 400 471	4 455 021
Inventarier, maskiner och installationer	*6*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 400 471	4 455 021
Summa anläggningstillgångar		4 400 471	4 455 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 335	36 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 747	40 911
Summa kortfristiga fordringar		45 082	77 059
Kassa och bank	*7*		
Kassa och bank		65 589	96 084
Summa kassa och bank		65 589	96 084
Summa omsättningstillgångar		110 671	173 143
SUMMA TILLGÅNGAR		4 511 142	4 628 164

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 941 119	2 941 119
Fond för yttre underhåll		465 000	432 000
Summa bundet eget kapital		3 406 119	3 373 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 887 009	-1 729 429
Årets resultat		-92 909	-124 580
Summa fritt eget kapital		-1 979 918	-1 854 009
Summa eget kapital		1 426 201	1 519 110
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	2 800 140	2 856 476
Summa långfristiga skulder		2 800 140	2 856 476
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		192 453	118 937
Skatteskulder		874	33 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 474	100 416
Summa kortfristiga skulder		284 801	252 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 511 142	4 628 164

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	*2017*
Årsavgifter	940 855	878 550
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 856	8 040
Övriga hyresintäkter	-7	-
	949 704	**886 590**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	*2017*
Drift		
Fastighetsskötsel	33 964	41 358
Städning	32 038	32 580
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 389	5 250
Trädgårdsskötsel	17 121	11 750
Snöröjning	16 306	20 694
Reparationer	63 813	153 281
El	26 827	23 512
Uppvärmning	215 239	206 357
Vatten	48 954	46 673
Sophämtning	52 444	51 690
Försäkringspremie	47 434	44 782
Fastighetsavgift bostäder	28 077	27 615
Fastighetsskatt lokaler	5 610	5 610
Övriga fastighetskostnader	470	-
Kabel-tv/Bredband/IT	22 313	15 030
Förvaltningsarvode ekonomi	52 857	52 732
Panter och överlåtelser	6 598	9 598
Förvaltningsarvode teknik	58 312	58 312
Teknisk förvaltning utöver avtal	16 006	2 438
Övriga externa tjänster	9 250	7 497
	769 022	816 759
Underhåll		
Stadsnät Installation	75 750	-
Ventilation	54 669	-
Mark	-	15 000
Stamkontroll	55 965	12 562
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**955 406**	**844 321**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	*2017*
Konsultarvode	16 374	61 641
Revisionarvode	10 000	10 000
Summa	**26 374**	**71 641**

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	314 500	314 500
-Ombyggnad	5 140 546	5 140 546
-Mark	-	-
	5 455 046	5 455 046
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 000 025	-945 475
-Årets avskrivning enligt plan	-54 550	-54 550
	-1 054 575	-1 000 025
Redovisat värde vid årets slut	**4 400 471**	**4 455 021**
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 269 000	13 269 000
Mark	27 292 000	27 292 000
	40 561 000	40 561 000
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	561 000	561 000
	40 561 000	40 561 000

Not 6 Inventarier,maskiner och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 125	33 125
	33 125	33 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 125	-33 125
	-33 125	-33 125
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	*2017-12-31*
Sparkonto	5 750	6 841
Avräkningskonto Fastighetsägarna	59 839	89 243
Summa	**65 589**	**96 084**

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2018-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2017-12-31*
Stadshypotek		1,95%	569 000		569 000
Stadshypotek		1,95%	389 578		389 578
Stadshypotek		1,60%	100 000		100 000
Stadshypotek		1,50%	248 625		248 625
Stadshypotek		2,00%	143 212		169 612

Stadshypotek	3,90%	82 838	82 838
Stadshypotek	3,90%	353 950	377 550
Stadshypotek	2,15%	428 533	432 961
Stadshypotek	1,30%	184 404	186 312
Stadshypotek	1,50%	300 000	300 000
		2 800 140	**2 856 476**

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 138 000	4 138 000
Summa ställda säkerheter	**4 138 000**	**4 138 000**

Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	*2017-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm / 2019

Niklas Lundqvist

Marcus Lodin

Charlotte Lundell

David Larsen

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Guy Sjökvist
Revisor