

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Kamelian Nr 6 u.p.a.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Bostadsföreningen registrerades 1926-04-24. Nuvarande stadgar registrerades 2000-10-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

#### Styrelsen

Tom Arne Arnbom	Ledamot
Niklas Erik Dacke	Ledamot
Anna Caroline Sofia Liberg	Ledamot

Sonja Johanna Gerde	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Martin Junghem	Ordinarie Extern	Multiekonomerna
----------------	------------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Liljan 30	1926	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

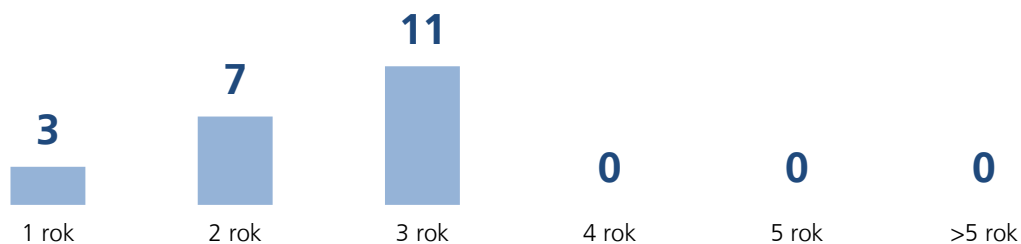
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 910 m<sup>2</sup>, varav 1 429 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 481 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
City Skin	50 m <sup>2</sup>	181130
Butik Nova Fotvård	40 m <sup>2</sup>	180630
Kontor samt idrottslokal	137 m <sup>2</sup>	170930
Stockholm Kickboxning	254 m <sup>2</sup>	förlängt tom 20200330

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Del av bakgården är uthyrd till 2 av lägenheterna i gårdshusets bottenvåning.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förstudie avseende konvertering av råvind	2016	Påbörjat
Översyn av innergård samt källargolv i gårdshus	2018	Påbörjat 2017

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Svensk Bredband. 1000/1000 Mbit/lght
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Svensia
Analog/digital kabel-TV	ComHem
Sopsug	Envac
Hiss	Hisspartner AB
Snöskottning	Snö och isfritt Sthlm

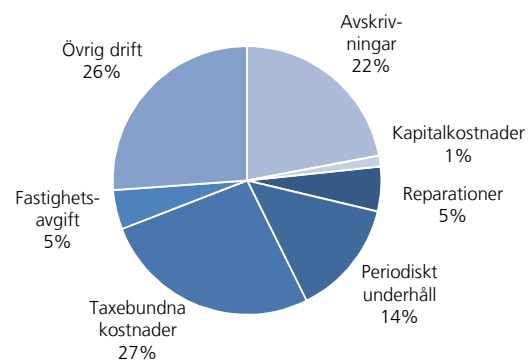
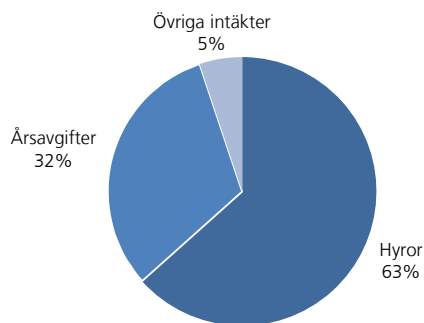
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>914 122</b>	<b>1 235 880</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 234 732	1 206 288
Finansiella intäkter	69	215
Balkongfond	15 793	15 186
	<b>1 250 595</b>	<b>1 221 689</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 139 223	1 475 727
Finansiella kostnader	19 444	28 278
Ökning av kortfristiga fordringar	3 406	2 034
Minskning av långfristiga skulder	16 000	16 000
Minskning av kortfristiga skulder	21 584	21 408
	<b>1 199 657</b>	<b>1 543 447</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>965 060</b>	<b>914 122</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>50 938</b>	<b>-321 758</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 1 315 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.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	298	298	298	298
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 297	1 247	1 227	1 183
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 184	1 197	1 209	1 221
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	28	20	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	153	148	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	20	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	15	18	27
Soliditet (%)	72	72	74	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-253	-629	-55	-157
Nettoomsättning (tkr)	1 233	1 202	1 190	1 164

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 429 m<sup>2</sup> bostäder och 481 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	343 100	0	0	343 100
Upplåtelseavgifter	10 835 660	0	0	10 835 660
Fond för yttre underhåll	1 357 690	766 000	-203 025	794 715
Balkongfond	30 979	15 793	0	15 186
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 567 429</b>	<b>781 793</b>	<b>-203 025</b>	<b>11 988 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 414 809	-766 000	-425 929	-6 222 880
Årets resultat	-252 705	-252 705	628 954	-628 954
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 667 514</b>	<b>-1 018 705</b>	<b>203 025</b>	<b>-6 851 834</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 899 915</b>	<b>-236 912</b>	<b>0</b>	<b>5 136 827</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-252 705
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 648 809
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-766 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 667 514</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

<u>208 386</u>
<b>-7 459 128</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 232 707	1 202 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 025	3 795
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 234 732</b>	<b>1 206 288</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-962 691	-1 166 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 840	-267 856
Personalkostnader	Not 6	-4 692	-41 529
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-328 840	-331 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 468 062</b>	<b>-1 807 179</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-233 330</b>	<b>-600 891</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 444	-28 278
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 375</b>	<b>-28 063</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-252 705</b>	<b>-628 954</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-252 705</b>	<b>-628 954</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 5 828 836	6 157 676
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 828 836</b>	<b>6 157 676</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 828 836</b>	<b>6 157 676</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	16 266	11 878
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 970 942	920 986
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>987 208</b>	<b>932 864</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	6 329	6 329
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 329</b>	<b>6 329</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>993 537</b>	<b>939 193</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 822 373</b>	<b>7 096 869</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 178 760	11 178 760
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 357 690	794 715
Balkongfond		30 979	15 186
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 567 429</b>	<b>11 988 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 414 809	-6 222 880
Årets resultat		-252 705	-628 954
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 667 514</b>	<b>-6 851 834</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 899 915</b>	<b>5 136 827</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 532 000	1 548 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 532 000</b>	<b>1 548 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 000	16 000
Leverantörsskulder		54 345	56 171
Övriga skulder		94 000	94 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	226 113	245 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>390 458</b>	<b>412 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 822 373</b>	<b>7 096 869</b>



## Noter

Belopp 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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Ventilation	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fastighetsrening	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	389 210	389 210
Hyror bostäder	154 605	154 605
Hyror lokaler	627 691	597 482
Bredbandsintäkter	1 200	1 200
Värmeintäkter	60 000	60 000
Öresutjämning	2	-4
	<b>1 232 707</b>	<b>1 202 493</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 025	3 795
	<b>2 025</b>	<b>3 795</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	3 306	0
	Snöröjning/sandning	25 500	21 000
	Städning entreprenad	32 400	32 400
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	43 750
	Hissbesiktning	0	4 732
	Gemensamma utrymmen	634	285
	Sophantering	4 599	0
	Gård	715	0
	Serviceavtal	7 950	8 750
	Förbrukningsmateriel	7 186	976
	Teleport/hissanläggning	1 700	0
		<b>83 990</b>	<b>111 893</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	101 027
	Tvättstuga	2 274	0
	Sophantering/återvinning	1 533	3 527
	Lås	2 000	400
	VVS	20 846	30 186
	Värmeanläggning/undercentral	32 471	8 571
	Ventilation	0	30 665
	Elinstallationer	8 297	2 694
	Hiss	12 078	0
	Huskropp utvändigt	0	4 137
	Mark/gård/utemiljö	0	5 874
	Vattenskada	0	2 535
		<b>79 499</b>	<b>189 616</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	208 386	39 000
	VVS	0	164 025
		<b>208 386</b>	<b>203 025</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 582	54 330
	Värme	287 875	292 807
	Vatten	46 765	44 486
	Sophämtning/renhållning	21 598	30 290
		<b>392 820</b>	<b>421 913</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 648	34 555
	Självrisk	0	44 300
	Kabel-TV	45 290	44 968
	Bredband	47 253	47 254
		<b>128 191</b>	<b>171 077</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>69 805</b>	<b>68 818</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>962 691</b>	<b>1 166 342</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Juridiska åtgärder	12 375	14 063
	Inkassering avgift/hyra	425	2 125
	Hysesförluster	0	90 378
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	7 903	325
	Förvaltningsarvode	126 036	71 525
	Administration	5 764	11 715
	Konsultarvode	12 475	67 035
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 440
		<b>171 840</b>	<b>267 856</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	3 300	31 600
	Sociala kostnader	1 392	9 929
		<b>4 692</b>	<b>41 529</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	38 285	38 285
	Förbättringar	290 554	293 167
		<b>328 840</b>	<b>331 452</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 794 979	9 794 979
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 794 979</b>	<b>9 794 979</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 637 304	-3 305 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-328 840	-331 452
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 966 143</b>	<b>-3 637 304</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 828 836</b>	<b>6 157 676</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	321 300	321 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 485 000	18 485 000
	Taxeringsvärde mark	26 934 000	26 934 000
		<b>45 419 000</b>	<b>45 419 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
	Lokaler	4 219 000	4 219 000
		<b>45 419 000</b>	<b>45 419 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 624	50 624
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 624</b>	<b>50 624</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-50 624	-50 624
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-50 624</b>	<b>-50 624</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FÖRDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	11 935	11 930
	Skattefordran	276	1 263
	Klientmedel hos SBC	958 731	907 793
		<b>970 942</b>	<b>920 986</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	794 715	28 715	
	Reservering enligt stadgar	766 000	766 000	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-203 025	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 357 690</b>	<b>794 715</b>	

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Handelsbanken	1,250 %	1 548 000	1 564 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 548 000</b>	<b>1 564 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 000	-16 000
			<b>1 532 000</b>	<b>1 548 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 468 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	2 549 000	2 549 000	

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Arvoden	0	25 000	
	Sociala avgifter	0	7 500	
	Ränta	3 118	3 204	
	Avgifter och hyror	222 995	210 167	
		<b>226 113</b>	<b>245 871</b>	

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Inga större underhållsarbeten planerade.			

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2018

Tom Arne Arnbom  
*Ledamot*

Niklas Erik Dacke  
*Ledamot*

Anna Caroline Sofia Liberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Martin Junghem  
*Extern revisor*