
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kamelian 1 i
Borås
Org nr: 769616-3901

2018-01-01 – 2018-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kamelian 1 i Borås får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2012-04-12.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat har ökat med 38 tkr jämfört med föregående år tack vare minskade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 144% till 165%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 241 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 665 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

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	44	12	72

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
42	33

Total bostadsarea 5428 m²

Total tomtarea 9400 m²

Årets taxeringsvärde 72 651 000 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 förlitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 297 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 765 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 76,5 tkr (14 kr/m²).

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 930 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 331 tkr (61 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 331 tkr (61 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Spolning köksavlopp & badrum	54 tkr
Målning parkbänkar	12 tkr

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
StenAnders Jöne	Ordförande	Avgick 2018-12-10
Ann-Christin Ericsson	Ordförande	Valdes 2018-12-10 t.o.m 2019
Elisabeth Eriksson	Vice ordförande	2019
Peter Söderberg	Ledamot	2020
Jan-Åke Johansson	Ledamot	2020
Claes-Otto Åkesson	Suppleant/Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Olof Hansson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor, KPMG	2019
Hans Thorell	Förtroendevald revisor	2019

Revisorsuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Ryfors	KPMG	2019
Ingalill Lundstedt		2019

I tur att avgå ur styrelsen är Ann-Christin Ericsson, Elisabeth Eriksson och Claes-Otto Åkesson samt suppleanten Hans-Olof Hansson.

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 1,2 mkr vilket motsvarar en amorteringstakt om 49 år.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit beslut om att anta nya stadgar. Beslut 1 av 2 togs under ordinarie föreningsstämma 2018-05-23 och beslut 2 av 2 togs under extrastämma 2018-09-25. Stadgarna är under registrering hos Bolagsverket.

Föreningen har under året valt att ändra redovisning gällande avsättning och reservering av underhållsfonden. I tidigare bokslut har föreningen bokat föregående års avsättning samt ianspråktagande av underhållsfonden. Framåt har man beslutat att årets förändring av underhållsfonden ska bokas upp samma år. Detta medför att det bokförs dubbelt i detta bokslut. Det innebär även att styrelsen tar beslutet om avsättning samt i anspråktagande ur fonden, i enlighet med stadgarna.

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.

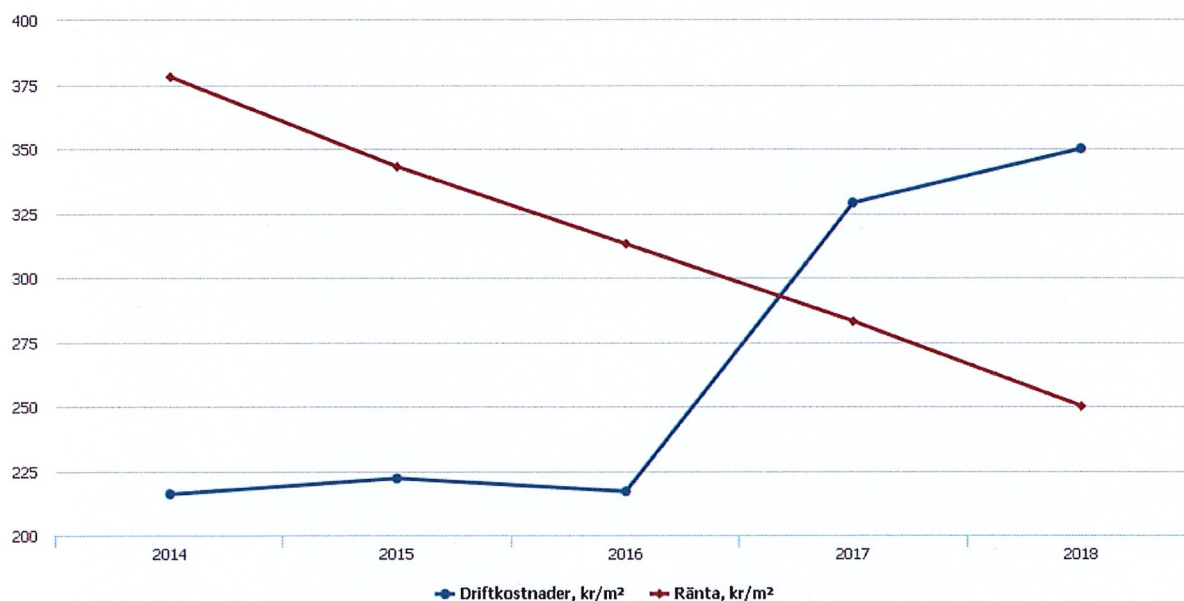
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

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

Förbrukning	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fjärrvärme (MWh)	388	386	411	414	335
Vatten (kbm)	4872	4848	4926	5037	5029
El (MWh)	136	145	133	134	157

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 817	4 825	4 911	4 878	4 918
Rörelsens intäkter	5 027	5 044	4 918	4 879	4 926
Resultat efter finansiella poster	425	386	155	-278	-274
Soliditet %	56	55	55	54	54
Likviditet %	165	144	129	107	108
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	808	808	808	808	808
Driftkostnader, kr/m ²	350	329*	217	222	216
Ränta, kr/m ²	250	283	313	343	378
Lån, kr/m ²	10 833	11 054	11 275	11 459	11 643



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 och inkluderar fr.o.m. 2017 kostnader för reparationer, underhåll, fastighetsavgift och fastighets skatt samt förvaltningsarvode i driftkostnader.

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

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

* Fr.o.m. 2017 har kostnader för underhåll, reparationer, fastighetsavgift, förbrukningsinventarier samt förvaltningsarvode inkluderats i beräkningen för driftkostnader, kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 420 000	1 475 365	-1 343 445	386 306
Disposition enl. årsstämmobeslut			386 306	-386 306
Reservering underhållsfond		330 999	-330 999	
Fg års reservering underhållsfond		247 000	-247 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 044	71 044	
Fg års ianspråktagande av underhållsfond		-91 735	91 735	
Årets resultat				424 628
Vid årets slut	74 420 000	1 890 585	-1 372 359	424 628

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-957 139
Årets resultat	424 628
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-330 999
Fg års fondavsättning enligt stadgarna	-247 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 044
Fg års ianspråktagande av underhållsfond	91 735
Summa	-947 731

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 947 731

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

~

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 817 000	4 825 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	209 589	218 577
Summa rörelseintäkter		5 026 589	5 043 817
Rörelsekosnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 900 574	-1 786 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 527	-64 171
Personalkostnader	Not 6	-58 818	-36 023
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 241 000	-1 241 000
Summa rörelsekosnader		-3 234 819	-3 127 970
Rörelseresultat		1 791 770	1 915 847
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 068	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 833	7 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 357 943	-1 536 696
Summa finansiella poster		-1 348 042	-1 529 541
Resultat efter finansiella poster		424 628	386 306
Årets resultat		424 628	386 306

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	131 742 700	132 983 700
Summa materiella anläggningstillgångar		131 742 700	132 983 700
Summa anläggningstillgångar		131 742 700	132 983 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	10 524	5 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	186 286	55 747
Summa kortfristiga fordringar		196 810	61 508
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 887 753	3 041 139
Summa kassa och bank		2 887 753	3 041 139
Summa omsättningstillgångar		3 084 564	3 102 647
Summa tillgångar		134 827 264	136 086 347

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 420 000	74 420 000	
Fond för yttre underhåll	1 890 585	1 475 365	
Summa bundet eget kapital	76 310 585	75 895 365	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 372 359	-1 343 445	
Årets resultat	424 628	386 306	
Summa fritt eget kapital	-947 731	-957 139	
Summa eget kapital	75 362 854	74 938 226	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	57 600 000	59 000 000
Summa långfristiga skulder		57 600 000	59 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 200 000	1 000 000
Leverantörskulder		196 120	495 273
Skatteskulder		2 777	1 985
Övriga skulder		530	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	464 983	650 863
Summa kortfristiga skulder		1 864 410	2 148 121
Summa eget kapital och skulder		134 827 264	136 086 347

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. Räkna 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.

4

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 384 900	4 384 800
Hyror, bostäder	0	9 020
Hyror, garage	347 900	353 740
Hyror, p-platser	92 600	93 780
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 000	-14 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 400	-2 100
Summa nettoomsättning	4 817 000	4 825 240

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 216	81 216
Övriga ersättningar	21 180	0
Fakturerade kostnader	860	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	106 333	137 363
Summa övriga rörelseintäkter	209 589	218 577

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-71 044	-91 735
Reparationer	-296 830	-260 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 642	-75 850
Försäkringspremier	-39 100	-30 922
Kabel- och digital-TV	-136 524	-83 832
Systematiskt brandskyddsarbete	-656	0
Serviceavtal	-35 866	-21 516
Obligatoriska besiktningar	-3 425	-5 360
Bevakningskostnader	-20 502	-12 501
Snö- och halkbekämpning	-21 595	0
Förbrukningsinventarier	-507	-589
Vatten	-156 302	-140 916
Fastighetsel	-175 528	-179 560
Uppvärmning	-365 346	-387 183
Sophantering och återvinning	-175 775	-171 343
Förvaltningsarvode drift	-144 064	-144 180
Förvaltningsarvode	-180 868	-181 090
Summa driftkostnader	-1 900 574	-1 786 776

Fr.o.m. 2017 inkluderas reparationer, underhåll, fastighetsavgift/fastighetsskatt och förvaltningsarvode för ekonomisk förvaltning i noten för driftkostnader.

Λ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
IT-kostnader	-2 795	-1 938
Arvode, yrkesrevisorer	-10 625	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-11 488	-8 869
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 186	0
Telefon och porto	-770	-1 029
Konsultarvoden	-21 188	-38 725
Bankkostnader	-3 026	-3 610
Summa övriga externa kostnader	-53 527	-64 171

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Arvode till övrig personal	-950	0
Styrelsearvoden	-45 300	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	50
Sociala kostnader	-11 568	-6 073
Summa personalkostnader	-58 818	-36 023

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella -
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 241 000	-1 241 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 241 000	-1 241 000

↗

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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	-11 116 300	-9 875 300
	- 11 116 300	- 9 875 300
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 241 000	-1 241 000
	- 1 241 000	- 1 241 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 357 300	- 11 116 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 742 700	132 983 700
Varav		
Byggnader	111 742 700	112 983 700
Mark	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde byggnader:	58 786 000	58 786 000
Taxeringsvärde mark:	13 865 000	13 865 000
Taxeringsvärde totalt	72 651 000	72 651 000

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	10 524	5 761
Summa övriga fordringar	10 524	5 761

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 093	0
Förutbetalda driftkostnader	17 341	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 009	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 994	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 106	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 744	55 747
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 286	55 747

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, SBAB	1 834 621	1 827 940
Transaktionskonto	1 053 133	1 213 199
Summa kassa och bank	2 887 753	3 041 139

^

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	58 800 000	60 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	57 600 000	59 000 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2018-06-01	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2018-06-01	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,31%	2018-10-30	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-03-01	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2022-03-01	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,74%	2023-02-15	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2020-06-01	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2019-06-01	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	Rörligt	0,00	2 000 000,00	700 000,00	1 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	Rörligt	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-10-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			60 000 000,00	0,00	1 200 000,00	58 800 000,00

* Senast kända räntesatser

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	105 655	102 929
Upplupna elkostnader	32 333	0
Upplupna vattenavgifter	13 221	0
Upplupna värmekostnader	44 352	0
Upplupna kostnader för renhållning	14 072	0
Upplupna kostnader för administration	2 105	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 150	173 362
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 095	374 572
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 983	650 863

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	70 021 200	70 021 200

Not 15 Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

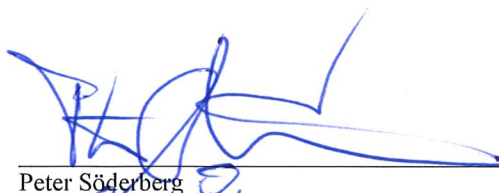
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

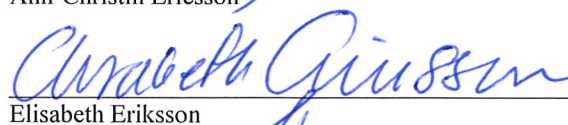
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

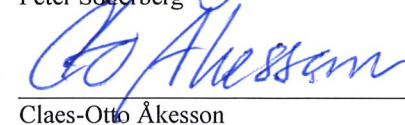
Styrelsens underskrifter

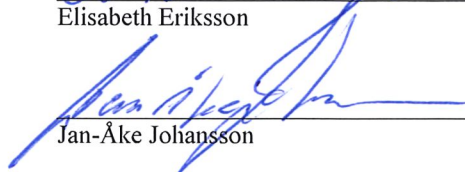
Boris 1/4-19
Ort och datum


Ann-Christin Ericsson

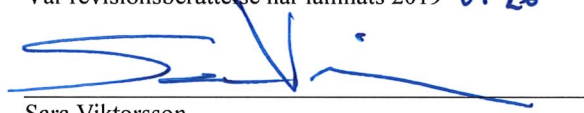

Peter Söderberg


Elisabeth Eriksson


Claes-Otto Åkesson


Jan-Åke Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26


Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG


Hans Thorell
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 2018.

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 2018 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 revisionsred 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 revisorsred 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 utvärderar, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 2018 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisors 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 överträdelser 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 den

26 april 2019



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Hans Thorell
Förtroendevald revisor

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

