

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kamelian 1
716447-6249

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kamelian 1 i Stockholm sedan den 12 juni 2009. Fastigheten är en hörnfastighet med adresser Odengatan 92 - Sigtunagatan 1.

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna samt uthyrning av lokaler och hyreslägenheter.

Fastigheten Kamelian 1 innehåller 28 lägenheter. Vid årets utgång var 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 lägenheter (två 1 rok) samt 3 lokaler uthyrda.

Fastighetens totala yta är 2 736 kvm.

Bostäder: 2 172 kvm (BOA).

Lokaler 564 kvm (LOA).

Styrelse

Styrelse vald på ordinarie föreningsstämma 2022-05-23 har haft följande sammansättning.

Annelie Sjöstrand	ledamot, ordförande
Ann-Margret Fyregård	ledamot
Carl Odelberg	ledamot
Nima Dehghani	ledamot
Niklas Luiga	ledamot
Gunilla Carlberg	suppleant

Revisor

Revisor vald på ordinarie föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Valberedning

Valberedning vald på ordinarie föreningsstämma:

Sara Peterssohn
Mona Stähle

Fastighetsförvaltning och konsulter

Föreningens ekonomiska förvaltare är BEJO AB.

u

Händelser under året

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma måndagen den 23 maj 2022.

Styrelsen har sammanträtt med ca sex veckors mellanrum med tre sammanträden under våren och tre under hösten.

Under året har sex lägenheter i fastigheten bytt ägare. Mot Odengatan lgh 6, 10, 11, 12 och 27. Mot Sigtunagatan lgh nr 21.

Hyrorna för våra hyresgäster höjdes under året med 1,8 procent. Vår hyresgäst i lgh 5 har avlidit under året. Lägenheten kommer att säljas under 2023.

I samband med försäljningen kommer föreningens lån att amorteras. Lånen uppgår vid årsskiftet till 15 500 000:-.

Hyresavtalet med Systembolaget har sagts upp för omförhandling av hyra under 2023. Systembolagets lokaler har byggts om och renoverats på hyresgästens initiativ och bekostnad. Hyresavtalen för SNÖ och Afrodite Antik löper vidare.

Under året har en ny underhållsplan (2022-2036) upprättats med hjälp av Hillar Truuberg på Projektledarhuset. Byggnaden anses vara i mycket gott skick. Inom nära framtid kommer ändå fönster behöva ommålas/renoveras, överliggare på balkongräcken av trä behöver renoveras/bytas ut och inom kanske 5 år del av maskinparken i tvättstugan bytas ut. Alla dessa arbeten är ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Fönster och balkonger planeras att åtgärdas under hösten 2023.

Styrelsen har också tagit beslut om mindre underhållsarbeten i trapphusen efter diverse skador i samband med in- och utflyttningar. Genomförs under hösten 2023.

Miljöförvaltningen inspekterade fastigheten i februari. Efter några mindre anmärkningar som åtgärdats har Miljöförvaltningen godkänt fastigheten.

Radonmätning kommer att utföras under kommande år.

Öppningsmekanismen för porten på Odengatan havererade under året och en ny har köpts in och monterats.

Grannfastigheten Odengatan 94 har renoverat sin gård och i anslutning till deras gårdsrenovering har vi bytt plåten på vår vägg till vår gårds överbyggnad.

Även fönstret på väggen mot SNÖs lokal har byggts nytt. Vår vägg som löper ända upp till tak och är vänd mot 94:ans gård har även den målats om av vår förening.

Föreningens gård har besprutats mot ogräs.

Låset till soprummet kommer att ändras från kodlås till lås med blipp.

I somras blev det översvämning i källaren på grund av råttgiljotinerna som slutat fungera och fastnat i ett stängt läge. Anticimex har därefter bytt ut giljotinerna mot nya. Källaren har försetts med utrymningsskyltar.

Kraftig lukt av tobaksrök har spritt sig mellan lägenheter på Odengatan. Diverse tätningsarbeten mellan lägenheterna har inte hjälpt. En fläkt har nu monterats på taket och ventilationen har letts om från en trasig kanal till en kanal i bättre skick. OVK är gjord och efter justeringar godkänd. Energideklarationen är genomförd och väl godkänd. Intyget går att läsa på väggen innanför källardörrarna.

Styrelsen arrangerade gårdsfest torsdagen den 15 september. Många av de boende anslöt runt korvgrillning, delikatesser, glass, dryck och samtal.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	2 127 541	2 071 583	2 031 721	2 166 299
Resultat efter finansiella poster	-618 785	281 515	339 326	200 082
Soliditet, %	79	79	79	78

4

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	49 835 674	16 082 995	1 607 000	-4 648 666
Avsättning till fond för yttre underhåll			155 000	-155 000
Årets resultat				-618 785
Vid årets slut	49 835 674	16 082 995	1 762 000	-5 422 451

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-4 803 666
årets resultat	-618 785
Totalt	-5 422 451
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	155 000
överföring till balanserat resultat	-5 577 451
Totalt	-5 422 451

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

4

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 127 541	2 071 583
Rörelseintäkter		2 127 541	2 071 583
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-2 328 383	-1 407 417
Avskrivning byggnad	3	-231 306	-231 306
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-1 958	-1 958
Avskrivning inventarier	5	-3 069	-3 069
Rörelseresultat		-437 175	427 833
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 049	-
Räntekostnader		-187 659	-146 318
Resultat efter finansiella poster		-618 785	281 515
Resultat före skatt		-618 785	281 515
Årets resultat		-618 785	281 515

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	3	77 372 684	77 603 990
Byggnadsinventarier	4	1 958	3 916
Inventarier	5	3 069	6 138
		<u>77 377 711</u>	<u>77 614 044</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 377 711</u>	<u>77 614 044</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 519	-
Skattekonto		226 437	227 578
Övriga fordringar		26 647	1 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 481	72 374
		<u>327 084</u>	<u>301 215</u>
Kassa och bank		<u>1 050 702</u>	<u>1 356 228</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 377 786</u>	<u>1 657 443</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 755 497</u>	<u>79 271 487</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		49 835 674	49 835 674
Upplåtelseavgifter		16 082 995	16 082 995
Fond för yttre underhåll		1 762 000	1 607 000
		<u>67 680 669</u>	<u>67 525 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 803 666	-4 930 181
Årets resultat		-618 785	281 515
		<u>-5 422 451</u>	<u>-4 648 666</u>
Summa eget kapital		<u>62 258 218</u>	<u>62 877 003</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	15 500 000	15 500 000
		<u>15 500 000</u>	<u>15 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		78 598	112 991
Skatteskulder		461 384	448 864
Övriga skulder		59 878	64 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		397 419	268 073
		<u>997 279</u>	<u>894 484</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 755 497</u>	<u>79 271 487</u>

47

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus avsättas till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

4

Not 1 Föreningens intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	508 248	508 248
Hysesintäkter, bostäder	107 496	105 624
Sopor	19 200	19 200
Hysesintäkter, lokaler	1 487 352	1 434 544
Övriga intäkter	5 245	3 967
Nettoomsättning	2 127 541	2 071 583

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Städning	46 410	47 686
Sotning	61 010	19 268
Hiss	84 995	99 798
Larm	3 896	3 669
Tvättstuga		1 624
Gård	9 456	1 936
Undercentral	2 654	
Snöröjning	9 353	13 408
Reparation och underhåll	703 575	99 461
Elavgifter	89 647	62 690
Uppvärmning	318 607	337 523
Vatten och avlopp	59 005	55 308
Sophämtning	115 107	98 937
Fastighetsförsäkringar	95 024	89 680
Kabel-TV, bredband	27 733	25 534
Övriga fastighetskostnader	13 279	6 392
Fastighetsskatt	236 532	224 852
Styrelsearvoden	70 700	55 250
Revisionsarvoden	13 035	13 379
Ekonomisk förvaltning	67 930	65 742
Övriga förvaltningskostnader	27 535	23 261
Konsultarvoden	263 905	56 215
Arbetsgivaravgift, löneskatt	8 995	5 804
Summa	2 328 383	1 407 417

4

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.
Föreningen äger fastigheten Kamelian 1 i Stockholms kommun.

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	46 261 208	46 261 208
Ingående avskrivning enligt plan	-2 757 218	-2 525 912
Årets avskrivning enligt plan	-231 306	-231 306
Mark	34 100 000	34 100 000
Utgående bokfört värde	77 372 684	77 603 990
Taxeringsvärde bostäder	104 000 000	70 600 000
Taxeringsvärde lokaler	19 400 000	18 400 000
	123 400 000	89 000 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	586 802	586 802
Ingående avskrivning enligt plan	-582 886	-580 928
Årets avskrivning enligt plan	-1 958	-1 958
Utgående bokfört värde	1 958	3 916

Not 5 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	48 989	48 989
Ingående avskrivning enligt plan	-42 851	-39 782
Årets avskrivning enligt plan	-3 069	-3 069
Utgående bokfört värde	3 069	6 138

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek, bundet till 2025-02-25		
Ränta 1,560 %		
Ingående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,787 %		
Ingående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,787 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000

4

Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,050 %		
Ingående bokfört värde	1 500 000	1 500 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 500 000	1 500 000

Swedbank Hypotek, bundet till 2023-01-25		
Ränta 1,14 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000

Summa utgående bokfört värde **15 500 000** **15 500 000**

Kortfristig del av långfristiga skulder 11 500 000 12 500 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2023- 5/5

Annelie Sjöstrand

Ann-Margret Fyregård

Carl Odelberg

Nima Dehghani

Niklas Luiga

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-11.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamelian 1
Org.nr. 716447-6249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 1 för år 2022. 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 2022 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 revisionssed 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 misstag.

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 upphöra med 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 misstag, 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 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:

4

- 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.

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 Kamelian 1 för år 2022 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 revisionssed 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 17 maj 2023



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR