

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kamelian 24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KAMELIAN 24	1987	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1911 och består av 2 flerbostadshus i 6 våningar.

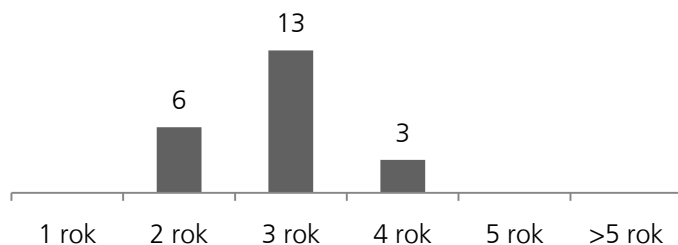
Fastighetens värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2284 kvadratmeter, varav 1831 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 453 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	105 kvm	
Service av storköksutrustning	240 kvm	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Föreningen upplåter 9 garageplatser till uthyrning. Medlemmar i föreningen har företräde till dessa platser. Under året har 8 st varit uthyrda till medlemmar i föreningen, respektive 1 till externa hyrestagare.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Installation av värmeslingor på tak och i stuprör på gathus	2011	
Byte av fjärrvärmeanläggning	2009	
Ytskiktrenovering av hiss i gathus	2008	
Ytskiktrenovering av entré	2008	
Byte av entréport	2007	Ny ekdörr
Fönstermålning	2006	inkl. renovering vid behov
Spolning av stammar	2006	
Byte av garagedörr	2005	
Nytt gårdsbjälklag	2003 - 2004	inkl. renovering av garage.
Nya balkonger	2001	och 2002
Omputsning av fasad	1994	
Rörstambyte	1984	
Elstambyte	1984	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötare från föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Holmén	Ordförande	
Daniel Witschard	Ledamot	Avgått ur styrelsen pga flytt
Angela Schönqvist	Ledamot	
Björn Claesson	Ledamot	
Robert Keuls	Ledamot	
Hannah von Bothmer	Ledamot	Avgått ur styrelsen pga flytt

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Taken har under året kompletterats med taksydd så att sotning, snöskottning och andra takarbeten ska kunna ske på ett säkert sätt. Efter vintern med mycket snö och omväxlande väder bildades det isproppar i stuprören på gården och det uppkom mindre vattenskador i lägenheter på plan 5 i gathuset. Under våren och sommaren undersöktes taken och stuprören efter orsaken till läckagen, dock utan att hitta vad läckage berodde på.

För att undvika att problemet ska uppstå i framtiden beslutade styrelsen att installera ett system med värmeslingor i takfot och på gathuset. Installationen skedde i november. Förhoppningsvis kommer detta även att minska behov av taksfattning så att det inte skadar någon förbipasserande. Under slutet av augusti gav även huvudledningen för inkommande vatten upp, då vi äger ledningen 0.5 meter ut i gatan blev det ett kostsamt arbete med uppgrävning och lagning.

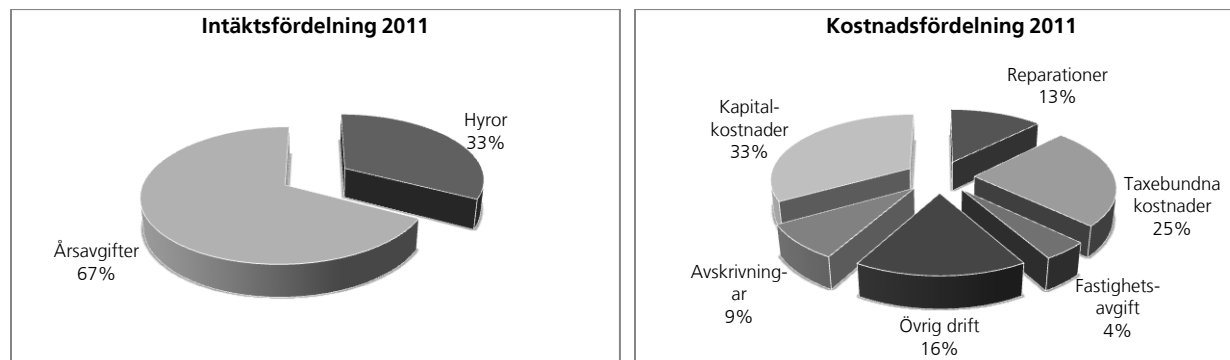
För att säkerställa föreningens ekonomi togs under hösten ett lån på 250 000. Stokab har under året dragit i fiberkabel till föreningens elcentral för att vi ska kunna koppla in tv, bredband och telefon den vägen. Detta var utan kostnad för föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 planerar föreningen att reparera de 2 st balkonger som finns ovanpå burspråken mot gatan. Den ena verkar ha börjat läcka, troligtvis av ålderskäl. Undersökning och offertintagande pågår.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1831 kvm bostäder och 453 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	502	502	502	508
Hyror/kvm hyresrättsyta	612	604	538	624
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 138	6 095	6 217	6 210
Elkostnad/kvm totalyta	26	27	26	37
Värmekostnad/kvm totalyta	86	94	90	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	16	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	193	169	189	225

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteutgifter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 968
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 097 128
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 130
summa balanserat resultat	1 046 966

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	87 719
att i ny räkning överförs	1 134 685

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 326 324	1 324 324
Övriga rörelseintäkter		5 575	6 775
		1 331 899	1 331 099
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-81 409	-96 703
Reparationer		-78 405	-34 915
Periodiskt underhåll		-87 719	0
Taxebundna kostnader		-325 631	-338 063
Övriga driftskostnader		-42 865	-37 582
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-58 954	-58 404
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-67 989	-71 382
Personalkostnader		-26 689	-20 095
Avskrivningar		-113 587	-113 587
		-883 247	-770 730
RÖRELSERESULTAT		448 652	560 369
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 064	329
Räntekostnader		-440 748	-386 530
		-439 684	-386 201
ÅRETS RESULTAT		8 968	174 168

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 20 250 854	20 364 440
Pågående byggnation	Not 4 113 376	0
Maskiner och inventarier	Not 5 0	0
	20 364 230	20 364 440
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 367 030	20 367 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 962
Skattefordringar	62 497	62 939
Övriga fordringar	7 040	6 424
Förutbetalda kostnader	Not 6 24 299	19 849
	93 836	92 174
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 756	1
SBC klientmedel i SHB	355 866	196 099
	358 622	196 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	452 458	288 274
SUMMA TILLGÅNGAR	20 819 488	20 655 514

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 072 155	8 072 155
Fond för yttre underhåll	Not 8	482 114	422 984
		8 554 269	8 495 139
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 037 998	922 960
Årets resultat		8 968	174 168
		1 046 966	1 097 128
SUMMA EGET KAPITAL		9 601 235	9 592 267
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 742 359	10 666 653
		10 742 359	10 666 653
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	177 044	177 044
Leverantörsskulder		24 739	48 388
Övriga kortfristiga skulder		114 604	737
Upplupna kostnader	Not 10	64 622	75 205
Förutbetalda avgifter och hyror		94 885	95 220
		475 894	396 594
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 819 488	20 655 514
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	13 600 000	13 600 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Värmeanläggning	3,33%	3,33%
Markanläggning	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	892 668	892 668
Hysesintäkter	433 656	431 656
	1 326 324	1 324 324

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	6 250	6 250
Städning entreprenad	31 937	31 393
Städning enligt beställning	1 400	14 875
Mattvätt/Hyrmattor	6 163	6 163
Sotning	2 375	12 001
Hissbesiktning	0	3 545
Myndighetstillsyn	9 736	0
Bevakning	4 380	0
Gård	2 319	1 381
Serviceavtal	14 087	17 496
Förbrukningsmateriel	2 762	3 599
	81 409	96 703

Reparationer		
Hyreslägenheter	0	4 995
Tvättstuga	450	0
Entré/trapphus	2 150	18 512
Lås	0	3 656
VVS	11 680	0
Elinstallationer	4 696	0
Hiss	3 715	7 752
Vattenskada	55 714	0
	78 405	34 915

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	41 188	0
Tak	46 531	0
	87 719	0

Taxebundna kostnader

El	59 799	62 149
Värme	196 975	214 353
Vatten	37 206	36 806
Sophämtning/renhållning	9 876	3 890
Grovsopor	21 775	20 865
	325 631	338 063

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 263	16 397
Kabel-TV	21 108	21 185
Bredband	2 494	0
	42 865	37 582

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

58 954 58 404

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	14 000	13 750
Föreningskostnader	1 914	3 415
Fritids och Trivselkostnader	910	1 501
Förvaltningsarvode	46 081	44 858
Förvaltningsarvoden övriga	0	873
Administration	904	1 180
Konsultarvode	0	1 625
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
	67 989	71 382

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal.

Följande ersättningar har utgått

Löner	19 600	14 400
Sociala kostnader	7 089	5 695
	26 689	20 095

Avskrivningar

Byggnad	79 360	79 360
Förbättringar	23 811	23 811
Markanläggning	10 416	10 416
	113 587	113 587

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

883 247 770 730

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 327 675	22 327 675
Utgående anskaffningsvärde	22 327 675	22 327 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 963 235	-1 849 648
Årets avskrivningar enligt plan	-113 587	-113 587
Utgående avskrivning enligt plan	-2 076 821	-1 963 235
Planenligt restvärde vid årets slut	20 250 854	20 364 440
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 838 340	3 838 340
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 252 000	21 252 000
Taxeringsvärde mark	22 379 000	22 379 000
	43 631 000	43 631 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	40 600 000	40 600 000
Lokaler	3 031 000	3 031 000
	43 631 000	43 631 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad takvärme	113 376	0
	113 376	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	104 443	104 443
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	104 443	104 443
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-104 443	-104 443
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-104 443	-104 443
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	6 756	5 752
Serviceavtal Tac/Schneider Electric Systems	4 623	4 514
Kabel-TV	5 428	5 203
Serviceavtal Securitas	4 605	4 380
Bredband	356	0
Sophämtning	2 531	0
	24 299	19 849

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 072 155	0	0	8 072 155
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	482 114	59 130	0	422 984
Summa bundet eget kapital	8 554 269	59 130	0	8 495 139
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 037 998	-59 130	174 168	922 960
Årets resultat	8 968	8 968	-174 168	174 168
Summa fritt eget kapital	1 046 966	-50 162	0	1 097 128
Summa eget kapital	9 601 235	8 968	0	9 592 267

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	422 984	363 854
Reservering enligt stadgar	59 130	59 130
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	482 114	422 984

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
SBAB	3,930 %	1 861 281	1 941 281	2012-02-27
Nordea Hypotek AB	4,250 %	2 610 000	2 640 000	2014-09-17
Stadshypotek AB	4,520 %	2 590 872	2 620 316	2012-03-01
Nordea Hypotek AB	4,240 %	1 469 750	1 228 000	rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	4,240 %	2 387 500	2 414 100	rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		10 919 403	10 843 697	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-177 044	-177 044	
		10 742 359	10 666 653	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 034 183 Kr.

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 719	7 310
Värme	23 326	32 948
Sophämtning	2 010	2 145
Extern revisor	13 500	12 500
Ränta	19 662	20 302
Vatten	405	0
	<hr/> 64 622	<hr/> 75 205

STOCKHOLM den / 2012

Anders Holmén
Ordförande

Björn Claesson
Ledamot

Angela Schönqvist
Ledamot

Robert Keuls
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Ralf Toresson
Extern revisor