

# Bostadsrättsföreningen Kamelian

Org.nr: 769607-3019

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kamelian, organisationsnummer 769607-3019, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kamelian, Stockholms stad, registrerades den 26 juni 2001 med org.nr. 769607-3019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Beskattning**

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

### **Arvode och ersättningar**

Ersättning för styrelsearvode har under året uppgått till 157 500 kronor exkl soc. avg. Totalt utgår enligt stämmobeslut tre prisbasbelopp för året.

### **Styrelse**

Ordförande	Maria Zellén
Ledamot	Lena Jonason
Ledamot	Kjell Mårtensson
Ledamot	Benny Karlsson
Ledamot	Marie Källström
Ledamot	Louise Kelly
Ledamot	Evelyn Moreno Blomgren
Suppleant	Karin Ericsson
Suppleant	Olle Henning
Suppleant	Henrik Riihijärvi

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Zellén, Lena Jonason, Louise Kelly, Benny Karlsson, Karin Ericsson OlleHenning och Henrik Riihijärvi.

Styrelsen har under året hållit 20 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen eller två av ledamöterna.

### **Valberedning**

Valtteri Lassila. och Gabriella Markovic.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07 .  
På stämman deltog 32 röstberättigade.

## Revisor

Extern Erik Hallander  
WeAudit Sweden AB

# Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Gästrikegatan 10  
Gästrikegatan 12

Nybyggnadsår: 1968  
Värdeår: 1970

Fastighetsbeteckning: KAMELIAN 26

<b>Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt</b>		<b>Lokaler upplåtna med hyresrätt</b>	
	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>	<b>Antal</b>
1 rok	12	348	<b>2</b>
2 rok	13	796	
3 rok	13	1 111	
4 rok	12	1 262	
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>3 517</b>	

**Totalt antal bostadslägenheter: 50**

## Förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- \* Renovering av innergården har utförts under året, vilket inneburit att hela tätskiktet bytts ut.
- \* Föreningen avvaktar med finplanering av innergården till dess att kommande byggnationer är utförda.
- \* Nytt lån på 10 Mkr har tagits för att finansiera innergårdsprojektet.
- \* Överenskommelse har skett med lokalhyresgäst om kompensation i form av hyresnedsättning för problem orsakade av vatteninträngning.
- \* Föreningen överklagade 2022 till Hovrätten den i Tingsrätten förlorade tvisten med tidigare hyresgäst i samband med uppsägning av hyresavtal. Utdömt skadestånd har deponerats hos kronofogden. Hovrätten har meddelat prövningstillstånd och målet tas upp i april 2024.
- \* Föreningen har i oktober 2023 beviljats bygglov som omfattar byggande av vindslägenheter, utrymningstrappor och renovering av balkongerna på baksidan.
- \* Föreningens bygglov för tillbyggnad och inredning av vindslägenheter har överklagats i januari 2024 av grannfastighet.
- \* Månadsavgifterna har höjts med 5% från 1 januari 2023 och från 1 april 2023 hyran för p-platserna.
- \* Beslut har även tagits att månadsavgifterna ska höjas med 15% från 1 januari 2024.

### **Medlemsinformation**

Medlemmar vid räkenskapsårets början 73  
Tillkommande medlemmar under året 4  
Avgående medlemmar under året 2  
Under året har 2 överlåtelser skett.

**50 bostadsrätter**

**75 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 329	4 271	3 030	2 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 746	- 4 646	- 3 081	- 1 955
Soliditet <sup>1</sup> , %	47	52	53	51
Balansomslutning, tkr	120 367	111 481	116 601	110 430
Årsavgift bostäder kr/kvm	567	540	491	467
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	567			
Skuldsättning / kvm	13 031			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	17 611			
Sparande per kvm	180			
Räntekänslighet	31			
Energikostnad / kvm	206			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	36			

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

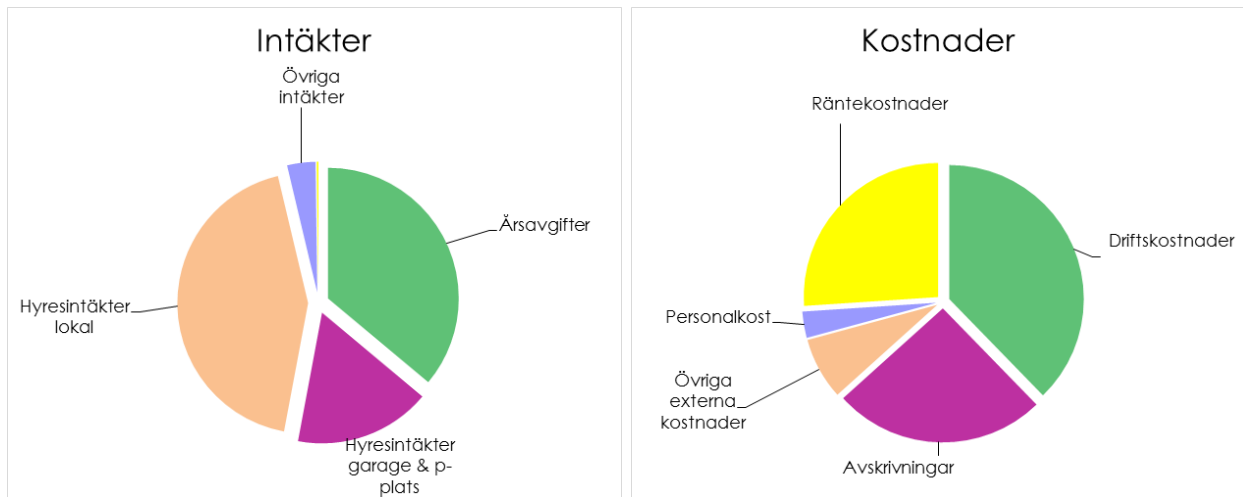
**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



### Uppllysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1 602 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet + 856 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalys för årets kassaflöde.

Bokfört värde på fastigheten, 99 777 tkr, är lägre än både tänkt marknadsvärde i form av taxeringsvärde, 188 831 tkr, och föreningens lån, 61 936 tkr, varför styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god trots underskott under år 2023.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 644 979	25 780 168	3 659 401	- 23 926 486	- 4 645 878
Resultatdisposition enligt stämman:					
Balanseras i ny räkning				-4 645 878	4 645 878
Årets resultat					-745 883
Belopp vid årets utgång	<b>56 644 979</b>	<b>25 780 168</b>	<b>3 659 401</b>	<b>- 28 572 364</b>	<b>- 745 883</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 28 572 364
Årets resultat	- 745 883
<b>Totalt</b>	<b>- 29 318 247</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 2 091 351
Balanseras i ny räkning	- 27 226 896
<b>Totalt</b>	<b>- 29 318 247</b>

lanspråktagande av fond avser renovering/förbättring. Projekt Lokal BV.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	5 329 383	4 271 253
Övriga rörelseintäkter	2	181 038	380 153
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 510 421</b>	<b>4 651 406</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-2 365 676	-2 378 883
Övriga externa kostnader	4	-468 112	-4 772 161
Personalkostnader		-198 990	-181 454
Avskrivningar		-1 602 432	-1 232 892
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 635 210</b>	<b>-8 565 390</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>875 211</b>	<b>-3 913 984</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250 151	69 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 871 245	-801 673
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 621 094</b>	<b>-731 894</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-745 883</b>	<b>-4 645 878</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-745 883</b>	<b>-4 645 878</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-745 883</b>	<b>-4 645 878</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	99 777 058	101 379 490
Pågående nyanläggningar	6	11 655 969	2 466 255
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 433 027</b>	<b>103 845 745</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 433 027</b>	<b>103 845 745</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 500	177 110
Övriga fordringar		3 400	5 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	152 634	157 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 534</b>	<b>340 838</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 776 148	7 294 151
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 776 148</b>	<b>7 294 151</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 933 682</b>	<b>7 634 988</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 366 709</b>	<b>111 480 734</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		82 425 147	82 425 147
Fond för yttre underhåll		3 659 401	3 659 401
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 084 548</b>	<b>86 084 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-28 572 364	-23 926 486
Årets resultat		-745 883	-4 645 878
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-29 318 247</b>	<b>-28 572 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 766 301</b>	<b>57 512 184</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	61 475 839	52 059 957
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 475 839</b>	<b>52 059 957</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	460 968	203 333
Leverantörsskulder		302 731	483 786
Skatteskulder		20 374	16 874
Övriga skulder		361 620	232 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	978 876	971 633
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 124 569</b>	<b>1 908 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 366 709</b>	<b>111 480 734</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		875 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 602 432
<b>Summa</b>		<b>2 477 643</b>
Erhållen ränta		250 151
Erlagd ränta		-1 871 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>856 549</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		183 304
Förändring av rörelseskulder		-41 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>998 194</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investering		-9 189 714
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 189 714</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering		-167 455
Uptagna lån		9 840 972
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 673 517</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 481 997</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 294 151</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 776 148</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:10).

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme och grund	120	0,83
Fönster	50	2,00
Fasad	50	2,00
Yttertak	40	2,50
Ventilation	25	4,00
El	40	2,50
Värme och vatten	50	2,00
Hiss	25	4,00
Restpost	40	2,50
Lokal	50	2,00
Lokal plan -1	40	2,50
Stambyte	50	2,00

### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

### Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

### Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 992 540	1 854 639
Övriga årsavgifter	20	240
Hysesintäkter lokaler	2 649 324	1 391 512
Fastighetsskatt	100 551	183 565
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Hysesintäkter garage och p-platser	933 948	835 564
Kyla moms	9 996	3 332
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-359 396	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>5 329 383</b>	<b>4 271 252</b>

### Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	10 625	12 872
Erhållna bidrag	52 939	0
Försäkringsersättningar	0	279 000
Övriga ersättningar och intäkter	117 474	88 281
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>181 038</b>	<b>380 153</b>

<b>Not 3. Driftkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	246 359	300 913
Uppvärmning	608 115	513 050
Vatten och avlopp	124 934	110 063
Sophämtning	301 721	200 927
Grundavtal hiss	8 334	11 100
Grovsopor/återvinning	0	57 642
Fastighetsskötsel	53 969	52 195
Fastighetsskötsel extra	1 311	0
Fastighetsstäd	78 084	84 765
Fastighetsstäd extra	51 988	46 237
Teknisk förvaltning	41 028	37 044
Snöröjning/sandning	2 169	18 424
Bevakningskostnader	0	3 295
Histelefon	8 589	6 321
Bredband	33 000	33 098
TV	70 626	70 562
Försäkring	120 545	112 449
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	307 760	304 260
Förbrukningsmaterial	3 771	0
Övriga driftkostnader	13 063	11 674
Reparation och underhåll	7 396	23 109
Reparation och underhåll tak	7 188	0
Reparation och underhåll portar och lås	7 966	8 400
Reparation och underhåll hiss	14 440	39 320
Reparation och underhåll tvättstuga	8 980	1 688
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	36 738	7 061
Reparation och underhåll lokaler	0	13 247
Reparation och underhåll el	9 122	2 869
Reparation och underhåll uppvärmning	156 115	82 833
Reparation och underhåll VVS	0	27 978
Reparation och underhåll ventilation	36 813	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	2 499	196 071
Reparation- och underhållsmaterial	3 054	2 289
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>2 365 676</b>	<b>2 378 883</b>

<b>Not 4. Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Föreningsstämma	1 685	0
Arvode ekonomisk förvaltning	100 794	91 062
Extra ekonomisk förvaltning	4 474	2 610
Revisionsarvode	15 843	14 651
Webbsida	2 449	2 126
Advokat- och rättegångskostnader	147 996	594 033
Lämnade skadestånd	0	4 050 000
Konsultarvode	0	8 914
Bankkostnader	4 038	3 818
Inkassokostnader	95	0
Övriga administrativa kostnader	2 482	1 505
Föreningsomkostnader	1 262	2 634
Övriga kostnader	186 995	808
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>468 112</b>	<b>4 772 161</b>

## Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	80 447 633	58 423 575
Anskaffningsvärde mark	24 555 278	24 555 278
Omklassificeringar	0	22 024 058
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>105 002 911</b>	<b>105 002 911</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 623 421	- 2 390 529
Årets avskrivningar	- 1 602 432	- 1 232 892
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 225 853</b>	<b>-3 623 421</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 777 058</b>	<b>101 379 490</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	69 400 000	69 400 000
Taxeringsvärde mark	119 431 000	119 431 000
	<b>188 831 000</b>	<b>188 831 000</b>

Omklassificeringar År 2022;  
Projekt Stambyte, 21 428 658 kr  
Projekt Lokal plan -1, 595 400 kr

## Not 6. Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 466 255	22 823 244
Inköp	9 189 714	1 667 069
Omklassificeringar	0	-22 024 058
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>11 655 969</b>	<b>2 466 255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 655 969</b>	<b>2 466 255</b>

Projekt Nybyggnad, 798 760 kr  
Projekt Gården, 8 765 858 kr  
Projekt Lokal BV, 2 091 351 kr

## Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	70 923	69 498
Tele2	17 668	17 645
FRUBO AB	12 527	11 760
Stockholms Stadsnät	8 250	8 250
Anticimex AB	43 266	40 666
SBAB Bank AB	0	10 000
<b>Summa</b>	<b>152 634</b>	<b>157 819</b>

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 32825249	2026-01-14	3,61 %	7 978 354	0
Stadshypotek 76070			0	8 076 614
SBAB 32838944	2026-03-17	4,06 %	9 939 232	0
SBAB 30763343	2024-04-16	2,55 %	9 000 000	9 000 000
SBAB 30762789	2027-01-14	3,88 %	4 775 000	4 840 000
SBAB 30763319	2027-01-14	3,88 %	5 791 210	5 856 210
SBAB 30763327	2025-02-14	1,06 %	9 000 000	9 000 000
SBAB 30763351	2024-05-06	4,78 %	8 000 000	8 000 000
SBAB 31324157	2024-09-19	4,70 %	7 453 011	7 490 466
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>61 936 807</b>	<b>52 263 290</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-460 968	-203 333
			<b>61 475 839</b>	<b>52 059 957</b>

Lån med villkorsändringsdag 2024 har inte slutbetalning 2024 och redovisas därför som långfristiga.

## Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	255 838	322 897
Uppl utgiftsräntor	35 446	37 867
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter	207 000	189 900
Wow Städ	5 504	5 738
Stockholm Exergi	90 839	81 583
Sita Sverige AB	0	610
Fortum Market AB	9 847	37 051
Stockholm Vatten Avlopp	73 167	65 806
Byggmästargruppen	216 631	216 631
Ellevio AB	12 938	11 468
AB Rubin Facilitet	0	2 082
PreZero Recycling	646	0
SDC Automation	71 020	0
<b>Summa</b>	<b>978 876</b>	<b>971 633</b>



## Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	62 218 360	52 917 000
<b>Summa:</b>	<b>62 218 360</b>	<b>52 917 000</b>

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur -

\_\_\_\_\_  
Maria Zellén

\_\_\_\_\_  
Lena Jonason

\_\_\_\_\_  
Kjell Mårtensson

\_\_\_\_\_  
Benny Karlsson

\_\_\_\_\_  
Marie Källström

\_\_\_\_\_  
Louise Kelly

\_\_\_\_\_  
Evelyn Moreno Blomgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

WeAudit Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Erik Hallander









# Verifikation av digital signering

För transaktion 89784265-3b0c-494a-932d-140bab865035

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Kamelian via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-04-16 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-22**.

<p><b>Karlsson, Carl Benny Georg</b> benny.karlsson@wtwco.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "BENNY KARLSSON"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-16</p>	<p><b>Moreno Blomgren, Evelyn Marlene</b> evelyn.blomgren@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Evelyn Marlene Moreno Blomgren"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-22</p>
<p><b>Kelly, Louise Thérèse Birgitta</b> louisekelly.maklare@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Louise Thérèse Birgitta Kelly"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-20</p>	<p><b>Källström, Marie Elisabet</b> mariekallstrom@live.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "MARIE KÄLLSTRÖM"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-16</p>
<p><b>Jonason, Lena Christina</b> christina.jonason@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "LENA CHRISTINA JONASON"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-16</p>	<p><b>Zellén, Maria Kristina</b> maria.zellen@st1.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "MARIA ZELLÉN"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-16</p>
<p><b>Mårtensson, Kjell Martin</b> kjell.m.martensson@telia.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "KJELL MÅRTENSSON"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-22</p>	<p><b>Erik Hallander</b> erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-22</p>

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamelian

Org.nr 769607-3019

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamelian för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Eskilstuna enligt digital signering

WeAudit Sweden AB

---

Erik Hallander

Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion c529bb16-ae5c-46b1-80f8-2962519f039a

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse brf Kamelian 2023 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-04-22 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-22**.

**Erik Hallander**

erik.hallander@weaudit.se



*BankID returnerade  
personnamnet "ERIK  
HALLANDER"*

**Signerat:** 2024-04-22

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.