

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Kamelian 2 i
Borås
Org nr: 769617-8412





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kamelian 2 i Borås
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader, förvaltningskostnader och externa tjänster i samband med försäljning av lägenhet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 750 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 472 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamelian 4 i Borås Stad. På fastigheten finns en byggnad med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008-2009 och det skattemässiga värdeåret är 2009. Fastighetens adress är Kyrkogårdsgatan 17 i Borås. Föreningen förvaltar även 17 garage- och 25 p-platser som alla har laddstolpe för el.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	19
3 rum och kök	21
4 rum och kök	2

Total bostadsarea

2 880 m²



Dessutom tillkommer

Antal garage	17
Antal p-platser	25

Total tomtarea 3 946 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Ruta 7H	Trappstädning
Securitas	Bevakningstjänst
Sappa	Kabel-TV
Hr Björkmans Entrémattor AB	Entrémattor
KONE	Hissar
Riksbyggen	Fläktsystem
Skellefteå Kraft	El
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Bahnhof	Bredband
One.com	Domän/Hemsida
Nordea First Card	Kreditkort
Assa Abloy Entrance System AB	Service garageport
Borås Fönstervätt	Fönsterputs
MultiNet Interactive AB	Avtalshantering
Inspecta Sweden AB	Besiktning hiss

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 förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 280 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en rekommenderad underhållskostnad på 453 tkr per år för de närmaste 30 åren, som motsvarar en kostnad på 157 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 937 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 194 tkr (62 kr/m²).

Reservering (avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 453 tkr (157 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga i 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	
Beskrivning	Belopp
Installationer	1 962
Huskropp utvändigt	4 422
Markytor	3 113
Garage och p-platser	760

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Fredenlund	Ordförande	2025
Sven-Inge Sandberg	Ledamot	2024
Björk Huzell	Ledamot	2024
Lars Dahlqvist	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Carin Gustafsson	Suppleant	2024
Hanna Hugosson	Suppleant	2024
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		
KPMG AB		
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Eksberg	Valberedning	2024
Nina Odelius	Valberedning	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tidigare köpt en lokal som under året har byggts om till en lägenhet. Ombyggnaden blev klar under våren och lägenheten såldes i augusti.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens avgift ändrades med 4 % 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 647	2 491	2 458	2 454	2 430
Resultat efter finansiella poster*	-457	-128	64	296	34
Soliditet %*	58	57	56	57	56
Likviditet %	25	166	88	163	150
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	886	835	829	829	804
Driftkostnader kr/kvm	434	463	416	348	415
Energikostnad kr/kvm*	134	174	145	118	127
Sparande kr/kvm*	91	268	344	373	328
Skuldsättning kr/kvm*	8 990	10 707	10 810	10 705	10 809
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 395	10 707	10 810	10 705	10 809
Räntekänslighet %*	11,7	12,8	13,0	12,9	13,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar samt högre räntekostnader.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2023 att genomföra en avgiftshöjning på 10 % från och med den 1 januari 2024. Föreningen kommer under det kommande budgetarbetet för 2025 att eventuellt att justera både intäkter och kostnader ytterligare för att möta högre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	40 825 000	0	1 932 529	-1 891 422	-127 932
Disposition enl. årsstämmobeslut				-127 932	127 932
Reservering underhållsfond			453 000	-453 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 256	10 256	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	1 760 000			
Årets resultat					-456 664
Vid årets slut	40 825 000	1 760 000	2 375 273	-2 462 098	-456 664

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 019 354
Årets resultat	-456 664
Årets fondreservering enligt stadgarna	-453 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 256
Summa	-2 918 761

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 918 761**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 647 223	2 491 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 444	140 722
Summa rörelseintäkter		2 796 667	2 631 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 445 901	-1 333 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-477 752	-234 684
Personalkostnader		-144 565	-40 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-750 021	-760 646
Summa rörelsekostnader		-2 818 238	-2 368 822
Rörelseresultat		-21 571	262 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 825	801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 917	-391 650
Summa finansiella poster		-435 092	-390 849
Resultat efter finansiella poster		-456 664	-127 932
Årets resultat		-456 664	-127 932



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	69 361 591	69 352 977
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	328 359	372 141
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	25 451
Summa materiella anläggningstillgångar		69 689 951	69 750 569
Summa anläggningstillgångar		69 689 951	69 750 569
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 819	1 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	34 407	40 285
Summa kortfristiga fordringar		43 225	41 378
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	900 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	583 927	1 377 818
Summa kassa och bank		583 927	1 377 818
Summa omsättningstillgångar		2 627 153	2 319 196
Summa tillgångar		72 317 104	72 069 765



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 585 000	40 825 000
Fond för yttre underhåll		2 375 273	1 932 529
Summa bundet eget kapital		44 960 273	42 757 529
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 462 098	-1 891 422
Årets resultat		-456 664	-127 932
Summa fritt eget kapital		-2 918 761	-2 019 354
Summa eget kapital		42 041 511	40 738 175
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 412 500	29 937 500
Summa långfristiga skulder		19 412 500	29 937 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 525 000	898 000
Leverantörsskulder		0	61 196
Skatteskulder		3 691	32 301
Övriga skulder		4 632	2 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	329 769	400 291
Summa kortfristiga skulder		10 863 092	1 394 090
Summa eget kapital och skulder		72 317 104	72 069 765



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-456 664	-127 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	750 021	760 646
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293 357	632 714
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 848	47 310
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-157 997	-936 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 512	-256 546
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	25 451	-25 451
Investeringar i byggnader & mark	-714 854	0
Investeringar i inventarier	0	437 812
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-689 403	412 361
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-898 000	-298 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 760 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	862 000	-298 000
Årets kassaflöde	306 109	-142 185
Likvidamedel vid årets början	2 277 817	2 420 002
Likvidamedel vid årets slut	2 583 927	2 277 817
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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. Ränta 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
Solceller	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 406 564	2 283 627
Hyror, garage	142 800	137 180
Hyror, p-platser	97 640	88 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 240	-2 890
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 139	-23 700
Rabatter	-500	-1 200
Elavgifter	31 098	9 200
Summa nettoomsättning	2 647 223	2 491 017

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	113 584	112 668
Övriga avgifter	2 531	10 500
Övriga ersättningar	17 494	13 192
Övriga sidointäkter	5 394	19
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	2
Övriga rörelseintäkter	10 449	4 340
Summa övriga rörelseintäkter	149 444	140 722

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-10 256	-139 380
Reparationer	-358 104	-155 779
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 008	-76 068
Försäkringspremier	-52 152	-32 262
Kabel- och digital-TV	-107 969	-123 665
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 256	-1 581
Serviceavtal	-18 975	-24 734
Sotning	0	-778
Obligatoriska besiktningar	-57 205	-20 454
Bevakningskostnader	-60 875	-26 673
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 226
Snö- och halkbekämpning	-69 436	0
Förbrukningsinventarier	-1 814	-1 722
Fordons- och maskinkostnader	-5 600	0
Vatten	-129 109	-122 260
Fastighetsel	-176 334	-235 858
Uppvärmning	-142 209	-143 889
Sophantering och återvinning	-92 209	-95 391
Förvaltningsarvode drift	-81 391	-131 645
Summa driftskostnader	-1 445 901	-1 333 365



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-313 558	-208 111
Lokalkostnader	-3 872	-640
IT-kostnader	-41 375	-500
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-250
Övriga förvaltningskostnader	-15 164	-10 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 808	-7 004
Representation	-490	0
Kontorsmateriel	-3 650	-1 085
Telefon och porto	-375	0
Bankkostnader	-7 313	-7 020
Övriga externa kostnader	-61 271	0
Summa övriga externa kostnader	-477 752	-234 684

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-678 000	-678 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-28 239	-16 974
Avskrivning Installationer	-43 781	-65 672
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-750 021	-760 646



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 800 000	67 800 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Tillkommande utgifter	452 651	452 651
	78 252 651	78 252 651
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	714 854	0
	714 854	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 967 505	78 252 651
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 848 279	-8 170 279
Tillkommande utgifter	-51 395	-34 421
	-8 899 674	-8 204 700
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-678 000	-678 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-28 239	-16 974
	-706 239	-694 974
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 605 913	-8 899 674
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 361 591	69 352 977
Varav		
Byggnader	58 273 721	58 951 721
Mark	10 000 000	10 000 000
Tillkommande utgifter	1 087 870	401 256
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 400 000	59 400 000
Lokaler	1 227 000	1 227 000
Totalt taxeringsvärde	60 627 000	60 627 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 633 000</i>	<i>47 633 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 994 000</i>	<i>12 994 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	437 812	875 625
	0	875 625
Årets anskaffningar		
Installationer	0	-437 812
	0	-437 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	437 813	437 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-65 672	0
	-65 672	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-43 781	-65 672
	-43 781	-65 672
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-109 453	-65 672
	-109 453	-65 672
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-109 453	-65 672
Restvärde enligt plan vid årets slut	328 859	372 141
Varav		
Installationer	328 859	372 141

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	25 451	0
Vid årets slut	25 451	0
Förändring under året		
Lägenhetsprojekt		25 451
Ombyggd lokal till lägenhet	-25 451	
	-25 451	25 451
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	0	25 451



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	16 711
Förutbetalda driftkostnader	7 834	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 957	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 504	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113	23 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 407	40 285

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	2 000 000	900 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	900 000

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	583 927	1 377 818
Summa kassa och bank	583 927	1 377 818

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 937 500	30 835 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-298 000	-298 000
Nästa års omförhandling av långfristig skuld till kreditinstitut	-10 227 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 412 500	29 937 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,90%	2023-03-21	600 000,00	0,00	600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-12-01	10 723 000,00	0,00	248 000,00	10 475 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2026-03-30	9 012 500,00	0,00	50 000,00	8 962 500,00
STADSHYPOTEK	2,39%	2027-03-30	10 500 000,00	0,00	0,00	10 500 000,00
Summa			30 835 500,00	0,00	898 000,00	29 937 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 10 227 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa år ska föreningen även amortera 298 000 kr.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	105 457	74 566
Upplupna elkostnader	24 585	50 363
Upplupna vattenavgifter	10 965	9 995
Upplupna värmekostnader	23 481	38 714
Upplupna kostnader för renhållning	7 485	7 957
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 770	5 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	483
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	151 026	213 087
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 769	400 291

Not 15 Tilläggsupplysning kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	3 825	801
Erlagd ränta	438 917	391 650

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 152 000	37 152 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Niklas Fredenlund

Lars Dahlqvist

Sven-Inge Sandberg

Björk Huzell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor



Brf Kamelian 2 i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Kamelian 2 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



Verification

Transaction 09222115557516958309

Document

4. ÅR 2023 V4 Slutgiltig
Main document
22 pages
Initiated on 2024-05-07 13:42:07 CEST (+0200) by Louise Essunger (LE)
Finalised on 2024-05-07 21:15:12 CEST (+0200)

Initiator

Louise Essunger (LE)
Riksbyggen
louise.essunger@riksbyggen.se

Signatories

Niklas Fredenlund (NF)
niklas@kamelian2.se



The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS FREDENLUND"
Signed 2024-05-07 14:34:33 CEST (+0200)

Lars Dahlqvist (LD)
dahlqvistboras@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS DAHLQVIST"
Signed 2024-05-07 19:13:07 CEST (+0200)

Sven-Inge Sandberg (SS)
sveninge@kamelian2.se



The name returned by Swedish BankID was "Sven-Inge Urban Sandberg"
Signed 2024-05-07 15:58:58 CEST (+0200)

Björk Huzell (BH)
b.huzell@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Björk Huzell"
Signed 2024-05-07 14:02:32 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516958309

Elin Andersson (EA)
elin.andersson1@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Elin
Marlene Andersson"
Signed 2024-05-07 21:15:12 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kamelian 2 i Borås, org. nr 769617-8412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kamelian 2 i Borås för år 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 31 december 2023 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.

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.

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 uppger, 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.

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. Risker 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, förfälskning, 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 2 i Borås för år 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.

Borås den

KPMG AB

Elin Andersson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557516959259

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-05-07 13:44:27 CEST (+0200) by Louise
Essunger (LE)*

Finalised on 2024-05-07 21:16:25 CEST (+0200)

Initiator

Louise Essunger (LE)

Riksbyggen

louise.essunger@riksbyggen.se

Signatories

Elin Andersson (EA)

elin.andersson1@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Elin
Marlene Andersson"*

Signed 2024-05-07 21:16:25 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

