



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMELEN 5 I SKÖVDE

Organisationsnummer 769623-5758

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Brf Kamelen 5 i Skövde

Org nr 769623-5758

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes år 2015.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och har tecknat bostadsrättstillägg. Det åligger varje medlem att själv teckna hemförsäkring.

Föreningens fastighet Kamelen 5 är belägen på adresserna Stenkilsgatan 4 A och B. Den totala bostadsytan uppgår till 456 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	2
3	2
Lokal 2 r o k	1
4	1
Totalt	8

I föreningen finns även 4 st garage och 4 bilplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Reparerat vindsniverna
- Köpt ny avfuktare till tvättstugan
- Byggt ett till källarförråd

Ekonomi

I januari 2021 höjdes årsavgifterna med 1,5 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 834 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 624 999 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Skövde Nät AB avseende elnät
- Com Hem avseende kabel-tv
- Skövde Värmeverk avseende fjärrvärme

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar (föregående år 14). Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 8 juni 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Ulrica Thor	Ordförande
Stina Borén	Vice ordförande
Erica Lundh	sekreterare

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Ulrica Thor, Stina Borén och Erica Lundh av ordinarie ledamöter. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ulla Paxu.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	403	388	374	355	347
Resultat efter finansiella poster tkr	-47	-132	16	-28	-81
Soliditet %	43	43	44	44	44
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	4 625	4 654	4692	4743	4 782
Räntekostnader kr/m2	151	142	129	130	270
Drifts-/personalkostnader kr/m2	452	577	418	407	455
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	822	810	798	774	760
Fond för yttre underhåll tkr	80	108	153	114	106
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	110	110	110	110	102

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 562 000	0	107 574	-890 522	-131 730
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-131 730	131 730
Reservering till yttre fond			50 000	-50 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-77 422	77 422	
Årets resultat					-46 904
Belopp vid årets slut	4 562 000	0	80 152	-994 830	-46 904

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 022 252
Årets resultat	- 46 904
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-50 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	77 422
Summa till stämmans förfogande	-1 041 734

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 1 041 734
-------------------------	-------------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	80 152
--	--------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 46 904
Avsättning till underhållsfond	- 50 000
Disposition underhållsfond	<u>77 422</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	27 422

Resultat efter fondförändring	- 19 482
--------------------------------------	-----------------

Brf Kamelen 5 i Skövde

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	402 619	388 376
Summa intäkter		402 619	388 376
Driftskostnader	Not 2	-206 083	-263 119
Underhållskostnader	Not 3	-77 422	-95 182
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-97 014	-97 014
Summa rörelsekostnader		-380 519	-455 315
Rörelseresultat		22 100	-66 939
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-69 004	-64 791
Summa finansiella poster		-69 004	-64 791
Årets resultat		-46 904	-131 730

Brf Kamelen 5 i Skövde**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6

8 165 436

8 262 450

8 165 436

8 262 450

Summa anläggningstillgångar

8 165 436**8 262 450****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 7

5 013

0

Övriga fordringar

Not 8

975

68

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 243

4 139

10 231

4 207

Kassa och bank

107 226

128 493

Summa omsättningstillgångar

117 457**132 700****Summa tillgångar****8 282 893****8 395 150**

Brf Kamelen 5 i Skövde

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 562 000	4 562 000
Fond för yttre underhåll		80 152	107 574
		<u>4 642 152</u>	<u>4 669 574</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-994 830	-890 522
Årets resultat		-46 904	-131 730
		<u>-1 041 734</u>	<u>-1 022 252</u>
Summa eget kapital		3 600 418	3 647 322
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 618 766	4 588 847
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 233	52 034
Leverantörsskulder		8 146	60 380
Skatteskulder		495	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	48 835	46 436
		<u>63 709</u>	<u>158 981</u>
Summa skulder		4 682 475	4 747 828
Summa Eget kapital och skulder		8 282 893	8 395 150

Brf Kamelen 5 i Skövde

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Brf Kamelen 5 i Skövde

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	374 700	369 180
	Hyrer	18 200	12 800
	Övriga intäkter	9 719	6 396
		402 619	388 376
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	39 750	49 706
	Tv/datakostnader	12 780	12 474
	Reparationer	9 324	45 977
	El	15 069	9 489
	Uppvärmning	55 742	60 034
	Vatten	11 349	8 112
	Sophämtning	4 870	4 697
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	11 913	11 549
	Försäkringar	12 007	12 173
	Förvaltningsarvoden	27 972	27 332
	Övriga driftskostnader	5 307	21 576
		206 083	263 119
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	77 422	95 182
		77 422	95 182
Not 4	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	97 014	97 014
		97 014	97 014
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	69 004	64 787
	Räntekostnader skattekonto	0	4
		69 004	64 791

Brf Kamelen 5 i Skövde

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 6Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år2084

Värdeår enligt taxeringsbeslut1985

Anskaffnings-värdeAck. av- och nedskrivningarÅrets avskrivningAvskrivnings-tidBokfört värde2020-12-31

Ursprunglig byggnad7 155 436-849 550-97 0141985-20846 208 872

Mark1 956 5641 956 564

9 112 000-849 550-97 0148 165 436

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader7 155 4367 155 436

Anskaffningsvärde mark1 956 5641 956 564

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden9 112 0009 112 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar-849 550-752 536

Årets avskrivningar-97 014-97 014

Utgående ackumulerade avskrivningar-946 564-849 550

Bokfört värde8 165 4368 262 450

Taxeringsvärde för Kamelen 5

Byggnad - bostäder3 613 0003 613 000

Byggnad - lokaler191 000191 000

3 804 0003 804 000

Mark - bostäder1 461 0001 461 000

1 461 0001 461 000

Taxeringsvärde totalt5 265 0005 265 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning4 842 3004 842 300

Not 7Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar5 0130

5 0130

Not 8Övriga fordringar

Skattekonto97568

97568

Not 9Förändring av eget kapital

InsatserUppl. avgifterUnderh.- fondBalanserat resultatÅrets resultat

Belopp vid årets ingång4 562 0000107 574-890 522-131 730

Vinstdisp enl. stämmobeslut0-131 730131 730

Reservering till yttre fond50 000-50 000

Ianspråktagande av yttre fond-77 42277 422

Årets resultat-46 904

Belopp vid årets slut4 562 000080 152-994 830-46 904

Brf Kamelen 5 i Skövde

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	880392852220223	1,59%	2022-12-22	2 266 146	6 233
Swedbank	880392855788812	1,12%	2022-12-22	2 358 853	0
				4 624 999	6 233

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 618 766

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

4 593 834

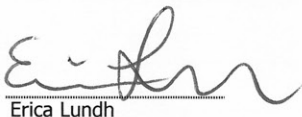
Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar

6 233	52 034
6 233	52 034

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

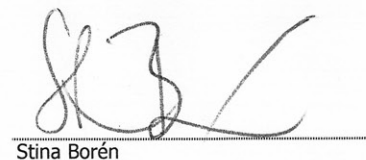
Upplupna räntekostnader	9 127	5 367
Förutbetalda hyror och avgifter	28 765	33 069
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	10 943	8 000
	48 835	46 436

Skövde 10, 3 2021


Erica Lundh



Ulrica Thor



Stina Borén
Vår revisionsberättelse har 16, 3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ulla Paxu
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kamelen 5 i Skövde

Org. nr. 769623-5758

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kamelen 5 i Skövde för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skövde 2021-02-17



Ulla Paxu
Av stämman vald revisor

